


# Tilstandsrapport

AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Suhms gate 20B, 0362 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 46, bnr. 77, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2342

Eiendomsverdi ref nr: ND3253

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

Be accurate  
**BO**  **3D**

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.

# AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172

Email: anders.bryhn@online.no

Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. [www.BO3D.no](http://www.BO3D.no)

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

# 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
- 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 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 (<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.



### 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

Gjennomgående eierseksjon (leilighet) i boligblokk fra år 1943. Sentralt beliggende på Marienlyst i veletablert boligområde bestående hovedsaklig av blokkbebyggelse av varierende alder. Marienlyst skole er få minutters gange unna. Det er nærbutikker i området. Få minutters gange til Majorstuen med forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er busslinje i Kirkeveien.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en ombygget og praktisk planløsning. Det er balkong/veranda ut fra henholdsvis stue og ett soverom (tidligere kjøkken). Det er gode dagslysforhold med lys inn fra tre sider. Det er gjort diverse oppussing i leiligheten. Fasadeoppussing var i ferd med å ferdigstilles på befaringsdagen.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate. Det er heis i bygningen, ved hovedinngangen er heisen en halv trapp ned/opp i forhold til inngangspartiet.

Flott utsikt til Holmenkollen, Vettakollen, Grefsenkollen og litt av Ullerntoppen i tillegg til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod og 1 skap i felles kjeller.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:  
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 901,00,-

Opparbeidet gårdsrom og tomt med felles hage.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 100 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:  
Kirkesogn: Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker  
Grunnkrets: Majorstuen rode 10  
Valgkrets: Norges musikkhøgskole  
Skolekrets: Marienlyst

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

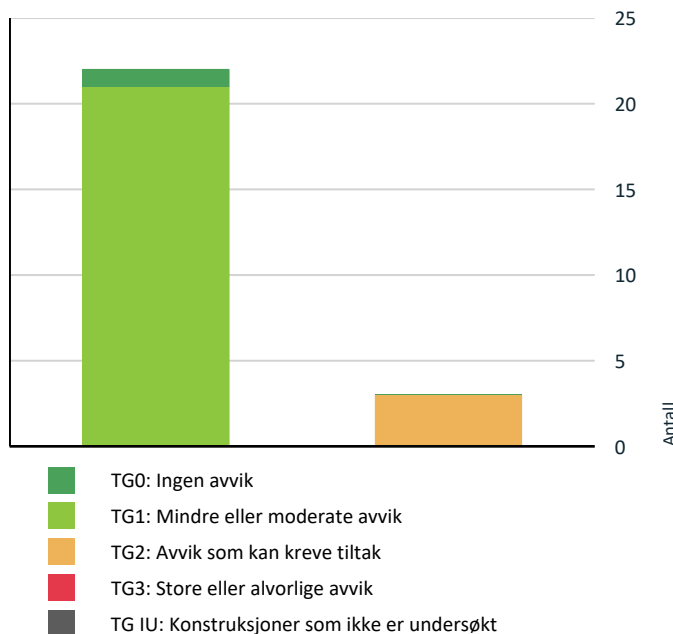
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

### TAKHØYDE

Takhøyde ble målt til 2,58m i stue og 2,53m i gang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Leilighet, 8.etasje > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet, 8.etasje > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet, 8.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

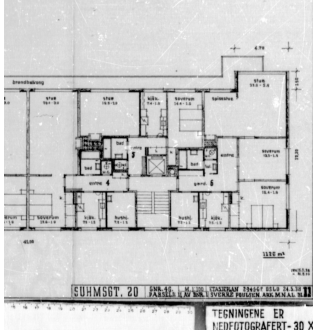
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



### Byggeår

1943

### Kommentar

Iflg. Kartverket

### Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Ferdigattest

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1939

Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Støpte etasjeskillere.

### Vedlikehold

Årsrapport for 2024:

Rehabilitering av balkonger og fasade:

Styret har i løpet av de siste to-tre årene kartlagt tilstanden på bygningsmassen for å avdekke behov for tiltak på balkonger og fasade. Bygningstekniske funn fra dette arbeidet viser et prekært behov for å rehabilitere fasade og balkonger på en helhetlig måte, i motsetning til "lapping" av kun synlige skader. Rehabilitering er ansett som absolutt nødvendig for å oppnå en robust bygningskropp med et bedre klimaskall, ivareta bæring i balkonger samt for å kunne drifte sameiet videre på en trygg og kostnadseffektiv måte i de kommende årene.

Da styret hadde tilegnet seg god nok oversikt over nødvendig arbeid, utarbeidet styret med bistand fra OPAK tekniske spesifikasjoner til en anbudskonkurranse. Styret holdt en anbudskonkurranse hvor fem kvalifiserte entreprenører ble invitert på like vilkår. Dette resulterte i tilsammen fire anbudssvar. Etter en runde med oppklaringer som sikret at alle anbudene var levert etter samme oppsett, gikk to tilbydere videre. I januar ble én av disse valgt. Deretter ble det videreført med denne og kontrakt inngått, som altså er Kirkestuen AS. OPAK fortsetter med løpende bygningsteknisk rådgivning, HMS, kontroll av kvalitet samtidig som de følger opp framdriften i arbeidet.

Styret gjennomførte et informasjonsmøte for alle eiere og beboere om rehabiliteringsprosjektet i lokalene til Majorstua kirke i september 2024 hvor også OPAK var representert. I tillegg ble det holdt et kortere informasjonsmøte i bakhagen noen dager før det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. I mars ble det på nytt holdt et informasjonsmøte på Majorstua Seniorarena angående rehabiliteringsprosjektet, der det ble gitt mer konkret informasjon om oppsett av stillas, og oppstart av arbeidene for øvrig. Tidsplanen for arbeidene og forventet støynivå i ulike perioder ble presentert, sammen med plan for kontantinnbetalinger og vindusinnbetalinger. Presentasjonen som ble brukt i informasjonsmøtet ble lastet opp på Vibbo i etterkant, inkludert alle spørsmål og svar fra møtet, slik at de som ikke kunne delta fikk innsyn i hva som ble presentert og diskutert.

Styret vedtok før jul at det var ønskelig med en egen byggekomité bestående av sameiere som ikke er i styret og to medlemmer fra styret. Komiteen skulle bestå av fire medlemmer, i tillegg til styreleder, som kunne følge rehabiliteringsprosjektet nøye. Sameiere ble oppfordret til å melde seg på Vibbo. Styret er veldig glade for at Cathrine Lous og Torjus Halden har påtatt seg denne jobben. De to andre

# Tilstandsrapport

medlemmene i byggekomiteen er styremedlemmene Marte Helle Schia og Anne Cathrine Wik. Byggekomiteen har ukentlige møter med Kirkestuen og OPAK. OPAK er sameiets representant overfor Kirkestuen. Det gjennomføres i tillegg egne interne møter annenhver uke. Informasjon om framdrift og milepæler i prosjektet tilgjengeliggjøres i infoskriv fra byggekomiteen som lastes opp på Vibbo hver annen uke slik at alle sameiere/beboere har anledning til å følge nærmere med på framdriften.

Styret har jobbet med nærmere 10 forslag til ulike omfang av rehabilitering. Av disse ble til slutt de to forslagene med høyest kost-nytteverdi fremmet på det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. Det kom et benkeforslag som gikk på å undersøke mer før sameiet man eventuelt gikk i gang med rehabilitering, men dette forslaget fikk ikke flertall. Det ekstraordinære årsmøtet vedtok til slutt rehabiliteringsalternativet som utløser Enova-støtte, med overveldende flertall. Det framstemte forslaget innebærer full reparasjon av mur og armering på balkonger og alle fasader etter behov, etterisolering på 10 cm på alle sider unntatt hage/balkongsiden hvor isoleringen blir på 5 cm. Alle vinduer på de tre førstnevnte sidene må flyttes ut i det nye isolasjonssjiktet. Vinduer som er eldre enn 2012 må byttes for eiers kostnad. I tillegg blir det etablert solceller på takene. Styret har hatt møter med både Murbyen Oslo og Byantikvaren angående blant annet isolasjonsløsninger, rekkverk, og fargevalg. Valgte løsninger har holdt seg innen deres råd. Det vil til slutt påføres en farget puss i terracotta, som beboerne kan se eksempel på i bakhagen.

Det ble av styret framsatt to forslag til finansiering av rehabiliteringen, samt at det kom et benkeforslag for større andel felleslån. Dette siste vant fram. Det er lagt opp til to kontantinnbetalinger i 2025. Dessuten går felleskostnadene opp fra mai av for å dekke felleslånet.

Det ble stemt for å søke IN-ordning for felleslånet når prosjektet er ferdig. Dette vil gjøre det mulig for de sameiere som ønsker det å nedbetale sin egen andel av lånet. Styret kontaktet flere banker angående felleslån. Vi valgte til slutt OBOS-banken og fikk innvilget såkalt grønt lån.

Det vil bli satt opp et eget regnskap for rehabiliteringsprosjektet. Dette vil altså være skilt fra resten av Sameiets løpende regnskap.

## Varmeteknisk

Techem er sameiets leverandør for digitale målinger av forbruk av varmtvann og varme i radiatorer i alle leiligheter. Noen av eierseksjonene har blitt kontaktet av styret fordi de ikke har respondert på kommunikasjon fra Techem om mulige feil på disse digitale målingene som må rettes opp. Dette er som oftest fordi det har vært oppussing og at målere derfor er flyttet eller fjernet, for eksempel grunnet flytting av kjøkken. Det er viktig at alle eiere informerer styret dersom det gjennomføres oppussing og overholder sameiets regler for dette. Styret (og dermed Techem) må få beskjed hvis arbeidene som gjøres i den enkelte leilighet påvirker de digitale målerne som er installert. Dersom Techem må sende ut en tekniker for manuell kontroll, blir eierseksjonen belastet for kostnaden forbundet med dette arbeidet i ettertid.

## Heisene

Det har i løpet av det siste året vært noen tilfeller hvor heisene har stanset, heldigvis færre forekomster enn året før. Styret gjør likevel igjen oppmerksom på at heisene er ment for persontransport, og at feil bruk kan føre til at heisen stopper.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021 Utskifting av heiser i alle oppganger

Nye heiser av merket Schindler ble installert.

2019 - 2020 Rør- og baderomsrehabilitering Rehabilitering av alle rør til radiatorer og total rehabilitering av baderom.

2017 - 2017 Takrehabilitering Ny takpapp ble lagt.

2017 - 2017 Radiatoranlegg Nye forbruksmålere på radiatorene ble installert tidlig i 2017. De nye målerne åpner for mulighet til å følge med på eget forbruk på en webside. Nye målere var nødvendig på grunn av at de gamles levetid løp ut i 2017

2016 - 2016 Rør for varmt og kaldt vann i kjeller Rør for varmt og kaldt vann og for sentralvarme ble skiftet ut i kjelleren i mellombygget sist sommer. Trasé for

# Tilstandsrapport

rørføring ble også endret i, og i nærheten av fyrrommet. Dette er et viktig forberedende steg i arbeidet med å skifte rørene oppover i etasjene  
2013 Fasaden oppgradert

2008 Rehabilitering av avløpsrør Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende.

2007 Vindusutskiftning Det ble totalt skiftet en eller flere vinduer/balkongdører i 27 leiligheter.

2007 Varmefordelingsmålere Det har i 2007 blitt installert system for måling i hver seksjons forbruk av varmtvann til oppvarming (radiatorer).

2007 Vaskeriet pusset opp

2007 Sjøppelrom Sjøppelrom ble pusset opp.

## Tilbygg / modernisering

Det opplyses om følgende arbeider gjort med leiligheten:	2025Nye vinduer (soverom mot Suhms gate, stue mot hage) juni-september 2025 mars 2025 - d.d.Fasade og balkongrehabilitering 2024Ny kvernepumpe på kjøkken, sensortape og nye ventiler til rør fra pumpe 2023Nye vinduer (soverom mot vest og kjøkken) 2022Reperasjon av vannskade fra utett fasade, vegg vinkelrett mot balkongdør mot hage (innvendig og utvendig). Reparert i regi av sameiet, usikker på hvilket firma. Ikke dekket av forsikring da det ikke var gjort utbedringer av fasaden på over 40 år. 2021Ny heis 2020Rehabilitering/modernisering av våtrom 2020 2016Oppussing (nytt kjøkken, ny parkett, elektrisk anlegg)
--	--

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme.

2025Nye vinduer (soverom mot Suhms gate, stue mot hage) juni-september

2023Nye vinduer (soverom mot vest og kjøkken)

Årstall: 2023



Vindustype



Vindustype



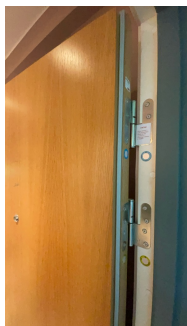
Vindustype

### TG 1 Inngangsdør

#### Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør. Dørtype.

## TG 1 Balkongdører

### Beskrivelse

2 stk. balkongdører med isolérglass datert 19.11.25.

Årstall: 2025



Balkongdør



Dato



Balkongdør

## TG 1 Veranda/balkong ut fra soverom

### Beskrivelse

Veranda med adkomst fra ett soverom, tidligere kjøkken. Bygget med støpt dekke som en del av bygningen. Nylig rehabilitert/oppusset i regi av sameiet med bl.a. ny gulvflate, båndtekkning og rekkverk. Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk.

Rekkverk høyde: Over 120 cm  
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

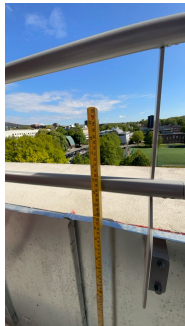
# Tilstandsrapport



Veranda



Veranda



Rekkverkshøyde

## TG 1 Balkong ut fra stue

### Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Bygget med støpt dekke som en del av bygningen. Nylig rehabilitert/oppusset i regi av sameiet med bl.a. ny gulvflate og rekkverk. Det var ikke tilgang til balkongen på befaringsdagen pga. stillase/arbeider.

Rekkverk høyde: Ikke målt pga. ikke tilgang.  
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

## TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

### Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner iht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på badrom.  
Veggflater består av: Malt pusset mur. Malte plater. Fliser på badrom.  
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Stedvise bruksmerker, ujevnheter, skruehull o.l. har ingen betydning mht. praktisk bruk og er av lite omfang.

# Tilstandsrapport



Malte plater.



Parkett

## TG 1 Etasjeskille

### Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, KJØKKEN OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 7 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 13 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ildsted: Original peis og pipeløp.

Type pipeløp: Murt

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: Én side. Ingen sprekkdannelser ble observert.

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

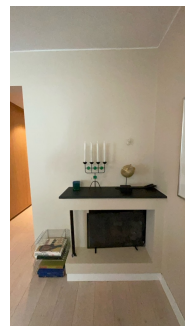
Brann- og redningsetaten opplyser følgende 08.05.2023: "Tilsynsrapport. Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 05.05.2023. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget."

På bakgrunn av dette gis det TG1.

# Tilstandsrapport



Peis

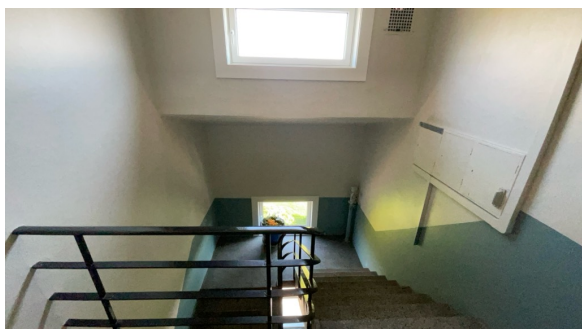


Peis

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang. Heis i fellesgangen like utenfor leiligheten.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Nyere type innerdører fra Swedoor. Dørene fungerte fint.



Dørtype



Hengsel type.

## VÅTROM

### LEILIGHET, 8. ETASJE > BADEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Baderomsrehabilitering utført i regi av AF Gruppen og Multiconsult for sameiet. Dokumentasjon er tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Det er utstedt et Våtromssertifikat av AF Gruppen datert 16.11.20.

Årstall: 2020

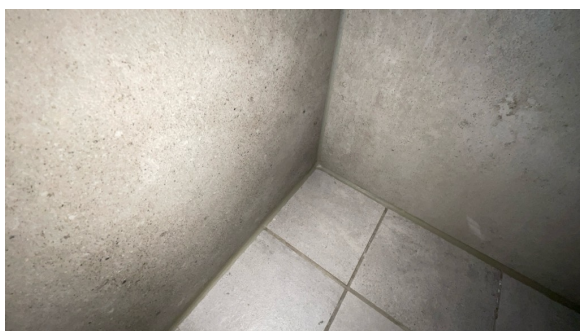
## LEILIGHET, 8.ETASJE > BADEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

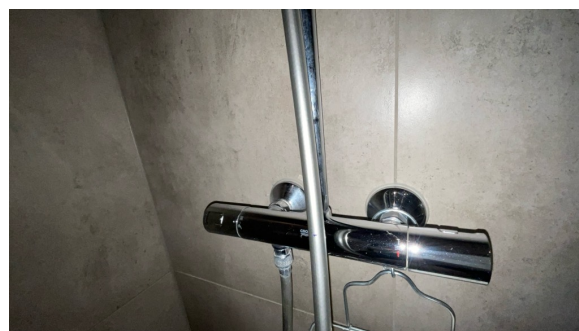
#### Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

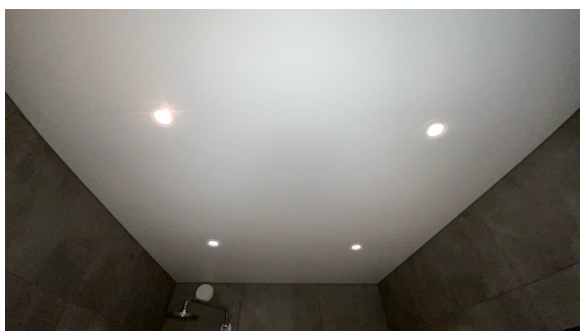
Årstall: 2020



Dusjhjørne



Veggflate i dusj.



Himling

## LEILIGHET, 8.ETASJE > BADEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 31 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall  $\geq$  1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant  $\geq$  15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2020

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall  $\leq$  1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over fallforholdet.



Fallforhold målt i retning sluk.

## LEILIGHET, 8.ETASJE > BADEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det fremstår som dukmembran under klemring men noe vanskelig å konstatere visuelt. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjområdet.

#### Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2020



Sluk



Overgang ved dørterskel.

## LEILIGHET, 8.ETASJE > BADEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Veggmontert toalett med drens-spalte under toalettsternen. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur og dusjdører. Opplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020



Toalett



Synlig drensspalte.



Dusjarmatur



Opplegg til vaskemaskin.

## LEILIGHET, 8. ETASJE > BADEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

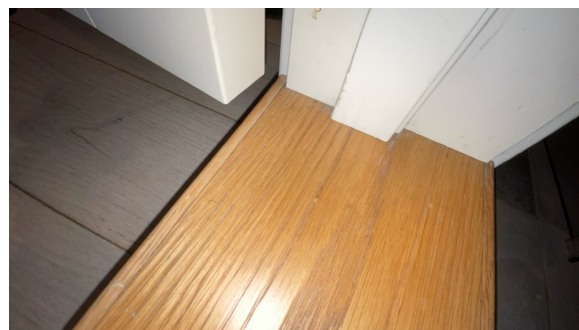
#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å montere elektrisk avtrekksvifte i baderommet.



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

## LEILIGHET, 8. ETASJE > BADEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i gang til høyre for baderomsdøren uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert

# Tilstandsrapport

fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Årstall: 2020



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag. Lokk utenpå borehullet.

## KJØKKEN

### LEILIGHET, 8. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2016 og består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2016



Fronter og benkeplate.

### LEILIGHET, 8. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2016

##### 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.

# Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Det er røropplegg fra 2016 på kjøkken og 2020 på badrom.

Fordelerskap: I vegg på badrom. Det er også en inspeksjonsluke i vegg på ett soverom (tidligere kjøkken).  
Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til dreusspalte i vegg på badrommet.

Røranvisning/dokumentasjon: Er tilgjengelig.

Hovedstoppekran for boligen: På bad og ett soverom, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: På kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

#### TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2020

# Tilstandsrapport



Rørpropplegg på kjøkken.



Fordelerskap på bad.



Inspeksjonsluke på ett soverom (tidligere kjøkken).

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

2008 Rehabilitering av avløpsrør Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende.

Originalt avløpsrør i støpejern er synlig innenfor inspeksjonsluke i vegg på hovedsoverom.

### Generell levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

## TG 1 Avløpspumpe

### Beskrivelse

Ny elektrisk drevet avløpspumpe med flottørprinipp ble montert i 2024. Det er montert ekstra stengeventil over pumpen til bruk ved evt. service eller tilsvarende.

Årstall: 2024

# Tilstandsrapport



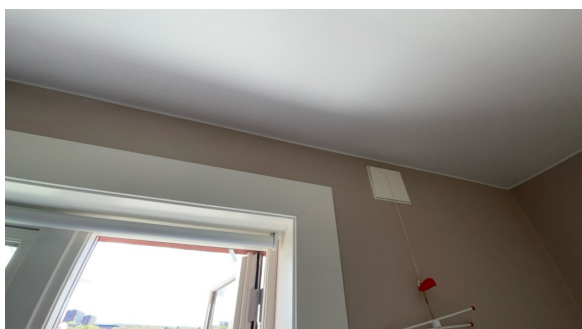
Avløpspumpe

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer og/eller lufterventiler i yttervegg.

Årstall: 2026



Lufteluke



Luftespalte



Luftespalter

## Oppvarming

### Beskrivelse

Varmekabler på badet. Radiatorvarme for øvrig. Det gis TG1 som varmekilder.

# Tilstandsrapport



Type radiator.



Termostatbryter for varmekabler.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Fjernvarme. Felles sentralfyring i boligselskapet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## ! TG 1 Alarm- og signalanlegg

### Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper.

Komfyrvakt.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

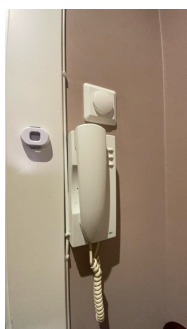
### TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

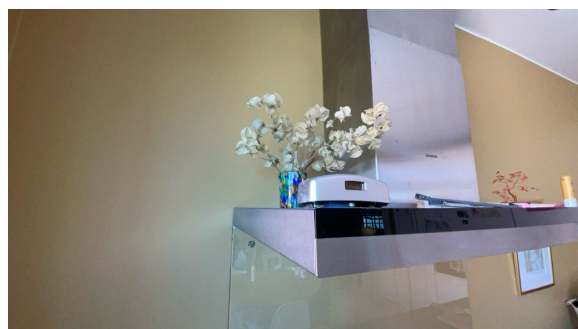
### TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

# Tilstandsrapport



Dørcalling



Komfyrvakt



Lekkasjestopper (blå magnetventil).

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Nye vannbåren radiatorer er fra 2020.

Årstall: 2020



Radiatorstype

## 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 bygnings sakkyndig 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 BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

# Tilstandsrapport

Forrige eier opplyste om nytt el.anlegg i 2016. Men evt. dokumentasjon er ikke funnet.

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: 2x 40 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

**Ukjent**

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

**Ja Gjelder elektroarbeider i regi av dagens eier. Arbeider i regi av tidligere eiere er ukjent for takstmann.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring datert 07.05.2016 fra UN Elektro AS er fremvist. Beskrivelse: "Omlegging av leilighet. Trukket flere kurser i samme rør. Reduksjonsfaktor for belastning brukt. Taklamper over gamle bokser i taket. Jordfeilautomater og komfyrvakt."**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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?

**Ukjent**

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

**Ja**

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

**Nei**

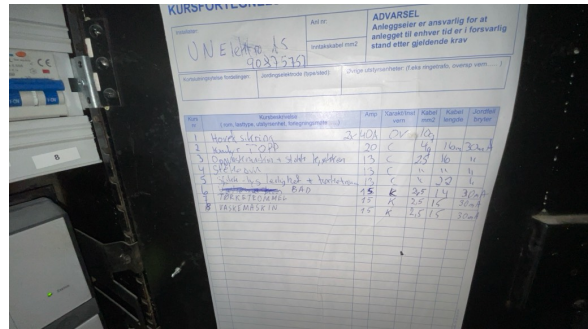
## Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

# Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:  
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

#### BRANNCELLER

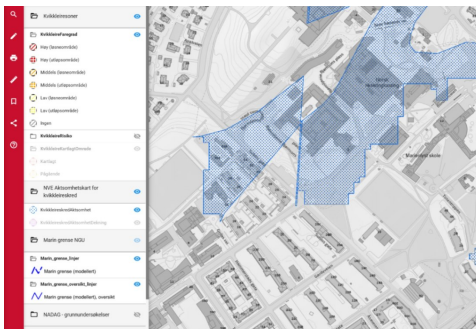
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstillende byggeforskrift 1985.

#### RADON

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygningen er heller ikke utført med radonsperre.

#### KVIKKLEIRE

Eiendommen er ikke på kartet over kvikkleire. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>



Kart over kvikkleire.

# 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

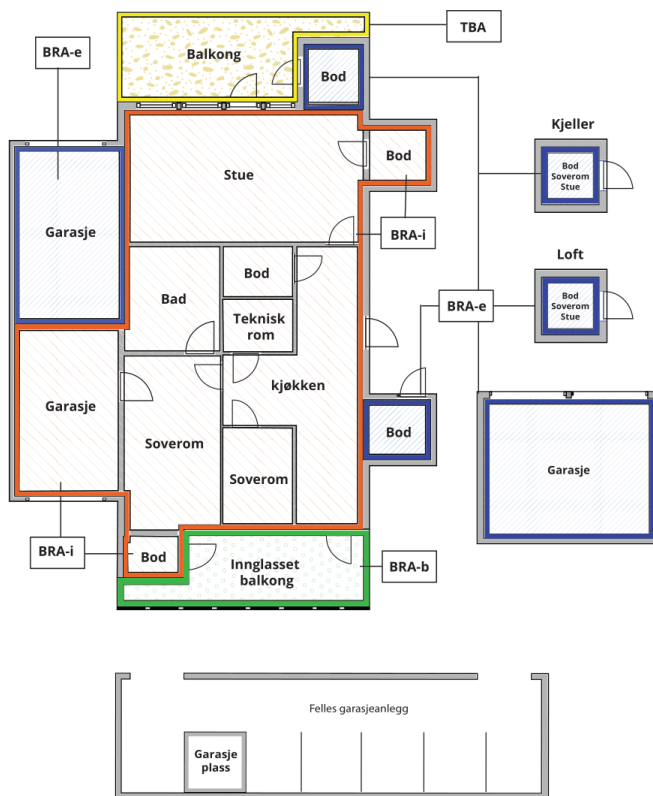
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 branncelleinndeling

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

## EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet, 8.etasje	93			93	15
Kjellerbod		5		5	
Skap i felles kjeller					
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet, 8.etasje	Entré/gang, baderom, soverom 1, soverom 2, gang, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	
Skap i felles kjeller		Skap i felles kjeller	

### Kommentar

Veranda ut fra soverom er 6m<sup>2</sup> (TBA).

Balkong ut fra stue er 9m<sup>2</sup> (TBA). Balkongen ble målt opp av eier pga. ikke tilgang på befaringsdagen for takstmann (stillase sperret).

SUM VERANDA + BALKONG ER 15m<sup>2</sup> (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde ble målt til 2,58m i stue og 2,53m i gang.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke utover at det er avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Christian Anders Finnstrøm ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	77		48	6384 m <sup>2</sup>	Kartverket	Festet

### Adresse

Suhms gate 20B

### Hjemmelshaver

Christian Anders Finnstrøm 1/2 andel (framfester)  
Maria Øyasæter 1/2 andel (framfester)

Gjensidige Nor Spareforsikring (fester).  
Allstad Grunneiendom As (hjemmelshaver).

### Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331 822,21,-, pr. 20.05.2026.

### Boligselskap

Sameiet Suhmsgate 20

### Eierandel

11 / 1000

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

877568482

### Felles formue

Kr. 202 240 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 165 365 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i Suhms gate.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-1121

Vedtatt: 09.04.1964

Formål: Fortau, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn  
52202

Vedtatt: 13.09.1902

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Frittliggende bebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	72600037			
<b>Kommentar</b>				
Felles polise for sameiet				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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.

# Forutsetninger

• 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.

• 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 slitasje: 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 omsluttete 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.

• Areal 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 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.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

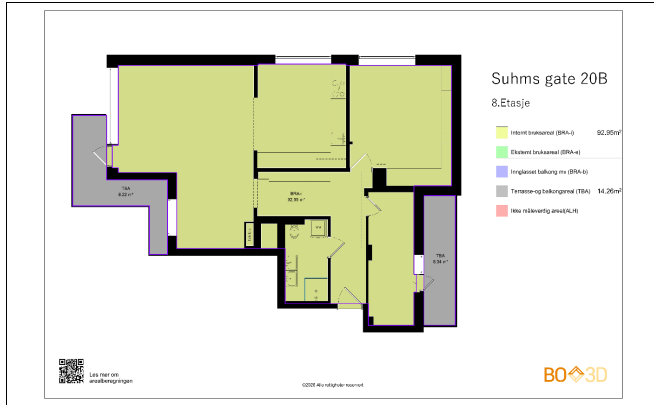
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## 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](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. regelverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

# Andre bilder



Arealtegning generert ved 3D-skanning.