

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Schouterrassen 15, 0573 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 183

Andelsnummer 428

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 18333-2225

Referansenummer: ED7618

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 kontorfellesskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. 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 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, annek, 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 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 straktiltak 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

Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Andelsleilighet i boligblokk fra 1937. Sentralt beliggende på Sinsen/Schouterrassen i veletablert boligområde bestående hovedsaklig av blokkbebyggelse. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud ved Carl Berners plass og Løren området. Det er nærbutikker i området.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en opprinnelig planløsning med unntak av en liten endring av skillevegg mellom kjøkken og soverom. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider. Balkong ut fra stuen.

Adkomst til felles trappegang inn fra felles gangvei/fortau foran bygningen. Det er ikke heis i bygget.

Fint utsikt til deler av byen i tillegg til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader: Tot. innev. måned: 5 873,-

Opparbeidet tomt med enkel beplantning. Asfaltert adkomst til bygningen/oppgangen.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Sinsen

Grunnkrets: Sinsen rode 6

Valgkrets: Sinsen skole

Skolekrets: Sinsen

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.

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK - Byggeår: 1938

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

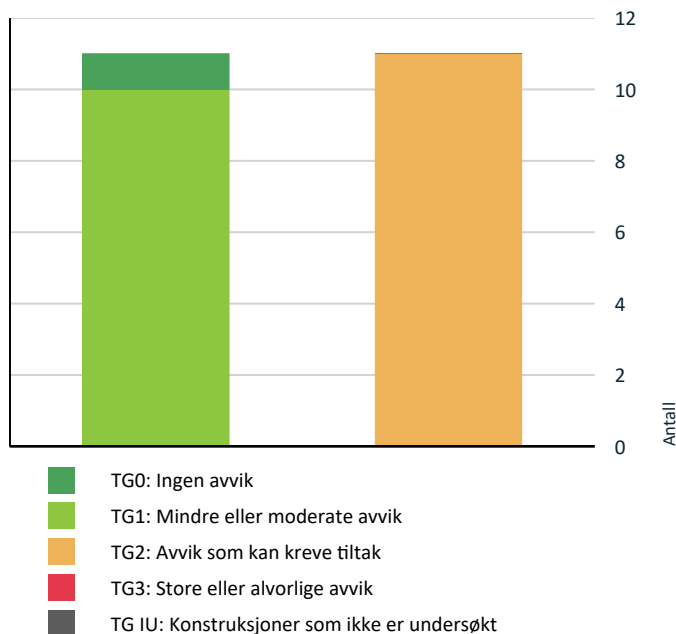
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort en lite ombygging mellom dagens kjøkken og soverom men dette ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

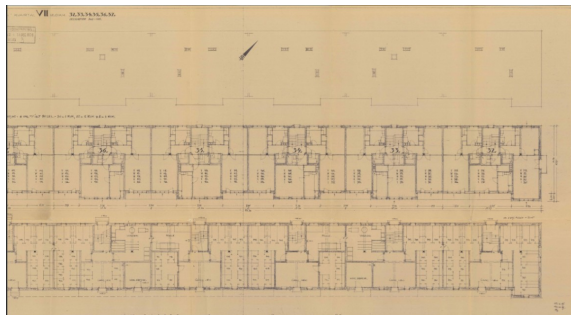
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1938

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 15.04.1936
Igangsatt dato: 15.04.1936
Tatt i bruk dato: 01.01.1937
Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Planlagt og pågående vedlikehold

2025

Bytte av utvalgte vinduer og balkongdører som er i dårlig stand.
Vedlikeholdshistorikk

Oversikten viser større vedlikeholdsarbeider siden borettslaget ble etablert i 1997. I tillegg utføres mindre løpende vedlikehold i borettslaget etter behov.

2023–2025

Rehabilitering av fyrhuset (teknisk rom). Sanering av kokstrakter og oljetanker. Oppbygning av nytt selvberende takdekke. Rehabilitering, puss og maling av fasaden. Etablering av sykkelrom i det gamle koksrommet. Parkmessig opparbeidelse av arealet på fyrhustaket med grusveier, sykkelparkering, benker, bord og beplantning. Utført av Alliero AS og Boma entreprenør AS, Usbl prosjekt som borettslagets bygge- og prosjektleder.

Utskifting av enkelte vinduer og balkongdører som er i spesielt dårlig stand og ikke kan vente på full utskifting av alle vinduer.

2023

Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.

Nye LED-lamper ved inngangsdører foran og bak blokkene og i fellesvaskerier. Utført av EDA Elektro Data AS.

Utskifting av vannledning ved oppgang 13 etter at kommunen avdekket lekkasje. Samtidig ble kum for overvann skiftet ut. Utført av Allsidige VVS og Norva 24 Gravco.

2022

Utskifting av ekspansjonskar for radiatoranlegget. Utført av Jarotech AS.

2021

Utskifting av varmtvannstanker. Utført av Jarotech AS.

Utskifting av brannslukningsapparater i fellesarealer. Utført av Aktiv Brannvern AS.

2020

Rehabilitering av taksluk. Utført av A. Hansen Gruppen og Martinsen Brodahl.

Maling av vinduer, balkongdører, kjellervegger, m.m. Utført av Malermester Mathisen AS.

2019

Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad. Utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS

Tilstandsrapport

(borettslagets bygge- og prosjektleder). Les mer i boligboken fra Sansbygg.
Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.
2018

Ny belysning med bevegelsessensor montert i alle sykkelrom. Utført av EDA Elektro Data AS.
2017

Tilkobling til fjernvarme og sanering av oljefyringsanlegg. Utført av Hafslund Varme og Enwa Support AS.
Ny el-kjele installert i fyringsanlegget. Utført av Jarotech AS.
Rørfornying (strømpetrekking) av bunnledninger for spillvann i alle blokkene, samt nye stakerør i kjeller på alle stammer. Utført av TT-Teknikk AS.
Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.
Nye brannslukkingsapparater og røykvarslere med 10-års batteri ble montert i alle leiligheter. Utført av Aktiv Brannvern AS.
2016

Brannslukkingsapparater ble montert i kjellerganger og vaskerier. Utført av Aktiv Brannvern AS.
2015

Støttemurer foran oppgangene 1 og 2 ble utbedret med påstøp og spekking. Utført av Trygt Gjort Maling & Bygg.
2014

Nytt betalingssystem til fellesvaskeriene. Utført av Roderik Jako.
Overflater i trappeoppganger ble flikket og reparert.
Utgangsdører i partallsblokkene (2–14 og 16–28) ble overflatebehandlet.
2013

Trapper og skiferheller ble reparert etter behov.
Nye kummer i fellesvaskeriene.
2012

Rehabilitering av fasader – muring og spekking.
Tak på partallsblokkene (2–14 og 16–28) ble skiftet. Utført av Nortekk.
2011

Alle vinduer ble malt 2010–2011. Listverk ble skiftet ut.
Utvalgte balkongdører og vinduer skiftet, hovedsakelig i øverste etasje.
2010

Murvegger bak blokkene ble malt og ytterdører ble rensset og oljet. Bakveggen på blokka 1–11 ble totalrehabilitert, øvrige blokker pusset etter behov.
2009

Filter og reduksjonsventiler ble montert på vanninntak i blokkene.
Kontroll og utbedring av el-anlegg. Utført av Harald Frogner AS.
Gulver i fellesvaskerier ble vasket, pusset og malt. Flekker og skader på veggene ble pusset opp.
2008

Søppelrommene ble pusset opp: Pusset, sparklet og malt.
2007

Oppgangene ble pusset opp: Pusset, sparklet og malt.
2006

Kjellerdører ble malt.
Vannrør i kjellere ble skiftet ut, og nye stoppekraner ble montert og merket.
Bevegelsessensorer for belysning ble montert i sykkelboder og vaskerier. Jordfeilbrytere til alle leiligheter ble kontrollert og skiftet ut ved behov.
2005

Etterarbeider ble utført på balkongene som ble montert i 2001. Utført av TBO Haglinds.
2004

Det ble tettet rundt karmene på bakdører og kjellerdører med hensyn til brannsikring.

Tilstandsrapport

2003

Nye kjellerdører ble satt inn. Totalt 100 dører ble skiftet ut.

Ventilasjonskanaler ble feiet fra tak. Tilgjengelige ventiler i leilighetene ble feiet. Utført av Vefa AS.

Takene på blokkene 2–14 og 16–28 ble kontrollert. Sluk for takvann ble skiftet ut, og duesikring ble montert på balkongutstikkere i femte etasje.

2002

Uteområdene ble rehabilitert.

Nytt dørcallinganlegg ble montert. Utført av Oslo EI-vakt.

2001

De gamle balkongene ble skåret ned og nye balkonger ble montert. Utført av TBO Haglinds.

Nye postkasseanlegg ble montert.

2000

Baderommene ble rehabilitert. 50 mm rehabsluk fra Joti/Serres ble satt inn, og grenrør koblet på eksisterende avløpsrør. Vannrør ble byttet fra stammer i badet og lagt åpent til dusj, servant, toalett og vaskemaskin. Det ble lagt membran og fliser på gulv og to vegger.

1997

Omteking av tak på blokkene 1–11 og 13–23. Tekket med Derbigum SP 4 mm. Alle soilhatter skiftet og luftepiper helbeslått med plastbelagte stålplater. Nye sluk til innvendige taknedløp montert. Utført av Nortekk med byggeledelse av Usbl.

UTVENDIG

Vinduer

Isolerglass i treramme datert trolig 92 (vanskelig å tyde stemplingen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med generell elde og slitasje.

Det mangler sikkerhetshasper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men på sikt må det påregnes utskifting av vinduer.

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Vindustype



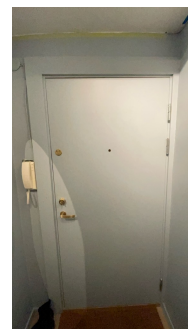
Type luftespalte over vinduer.

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Dørtype



Inngangsdør sett fra innsiden.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert trolig 92, vanskelig å tyde stemplingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Liten sprekk i treverket ytterst på dørbladet utendørs. Værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men på sikt må det påregnes utskifting av balkongdøren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Tregulv lagt nytt i 2021. Ved nedbør er det avrenning til sluk under tregulvet, ikke besiktiget.

Rekkverk høyde: 105 cm
Det er under 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.

Årstall: 2001



Balkong



Balkong



Rekkverkshøyde

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. 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.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

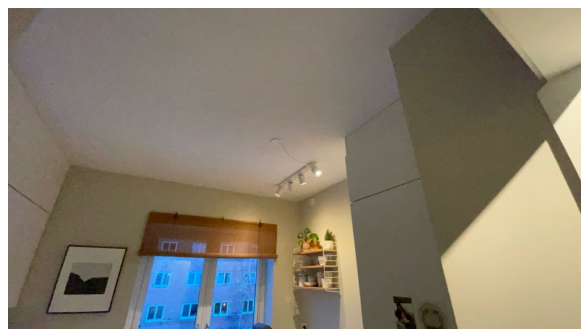
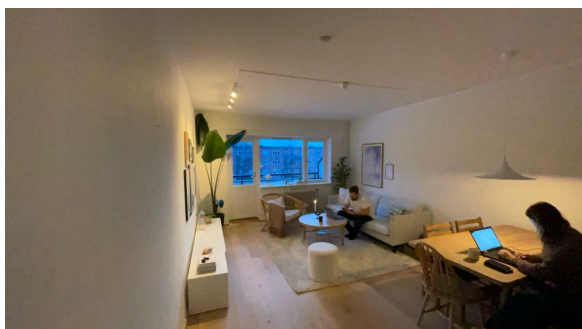
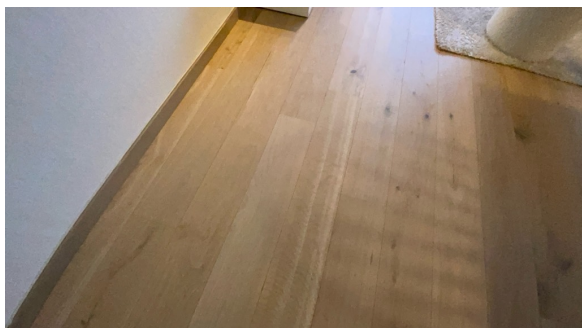
TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett fra 2021. Fliser på bad.

Veggflater består av: Malt mur. Fliser på bad. Leiligheten er malt siden 2021, flere flater er malt i 2025/26.

Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Enkelte slitasjemerker, noe malingsavskalling og ujevnheter har ingen praktisk betydning mht. bruk. Det er både originale og nyere overflater. Samtlige overflater er fullt brukbare. Det blir gjort noe maling/sparkling enkelte steder etter takstbefaring, arbeidet blir ikke vurdert nærmere av takstmann.



TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

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

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

Størst avvik: 19 mm på 2m avstand i stue.

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

Størst avvik: 19 mm i stue.

Ingen avvik for kjøkken.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

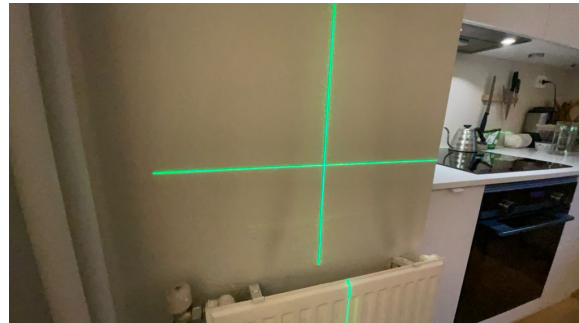
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



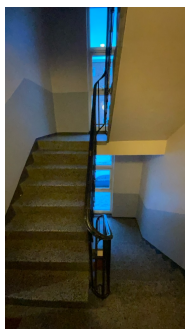
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



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

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

Innvendige dører

To nyere slagdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt svelling nederst på innsiden av baderomsdøren. Ansees som kun kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak da det har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør



Noe svelling.

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

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.

VÅTROM

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

2019 Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad. Utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS (borettslagets bygge- og prosjektleder).

Nytt (2021) servantskap med blandebatteri. Nye spotter er montert av ufaglært, se punktet om Elektrisk anlegg.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2019

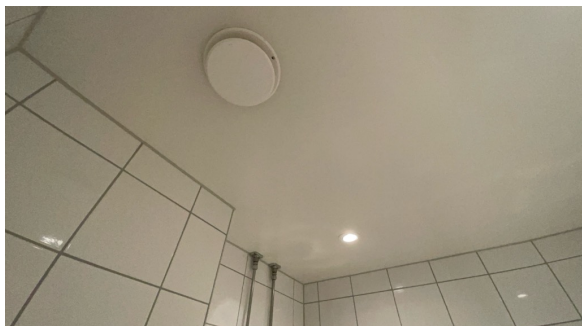
2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

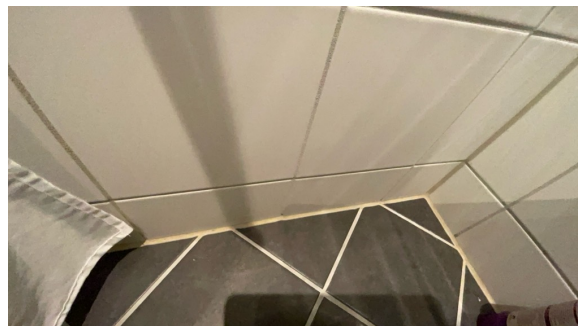
Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



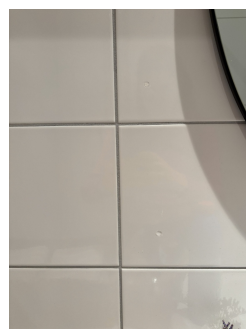
Overflater



Dusjhjørne



Tidligere skruehull er silikonert etter takstbefaring.



Tidligere skruehull er silikonert etter takstbefaring.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fra synlig dukmembran ved dørterskel til topp slukrist: 100 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

Evt. membranoppkant $\geq 15\text{mm}$ ved dørterskel er synlig/konstatert visuelt.

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

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

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

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

Det er ikke nedsenket dusjgrube.

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

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Bom i noen gulvfliser i området foran døren. Ansees å ikke ha betydning ved bruk men vær klar over at ved økt bruk eller belastning kan fliser løsne ytterligere og/eller sprekke. Det var ingen sprekkeformasjoner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran: Membran på vegger 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.

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: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

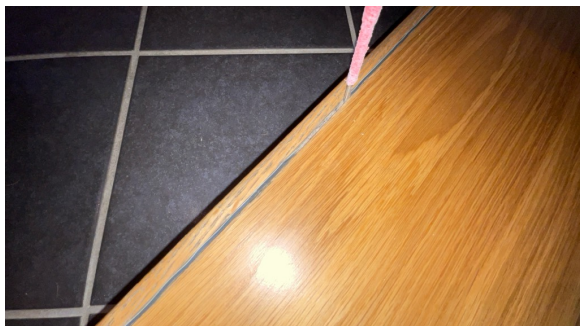
Manglende dokumentasjon for sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

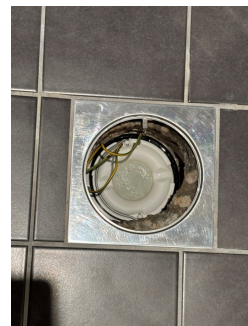
- Tiltak:

Dersom tilgjengelig anbefales det å skaffe dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist. Viser med rød Plastluk. Jordingskabel. skrute trekker på bildet.



2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensspalte i veggfliser under toalettet.
Servantskap med blande batteri fra 2021.
Dusjhjørne med dusjarmatur.

Årstall: 2019



Toalett



Servantskap



Dusjhjørne

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom mulig og tillatt i borettslaget anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.



Lufteventil



Luftespalte

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger rundt baderommet).

Det ble ikke påvist unormale utslag ved fuktsøk i dusjområdet.

Det settes TG0 ut fra fuktsøk, observasjoner, materialvalg, alder og evt. andre opplysninger som foreligger.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med aluminiumshåndtak, benkeplate med integrert kum og blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt svelling/merker et par steder i benkeplate, skyldes vannsøl ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig da benkeplaten er fullt brukbar.

Tilstandsrapport



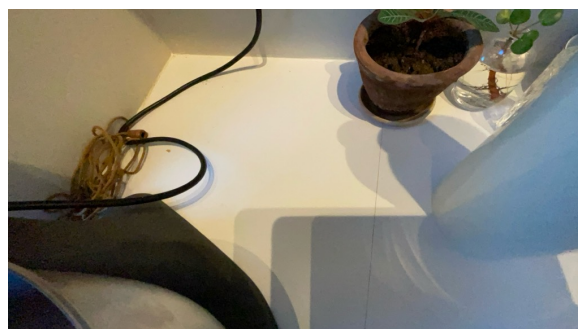
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Litt svelling her (vanskelig å se på bildet).

2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter i stålhette. Kullfiltervifte gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2021

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.

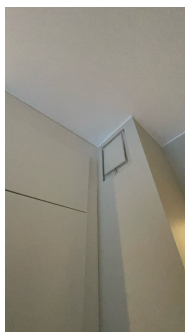
Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter.



Ventilator med kullfilter.



Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør på badetrommet fra 2018. Kobberrør og flexislanger på kjøkken.

Fordelerskap: Ja, i vegg på badetrommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir føres trolig til et lukket drens-system men det er vanskelig å konstatere nærmere.

Røranvisning: Ja, inni fordelerskap.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis TG2.

Stoppekraner inni fordelerskapet ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Ved evt. lekkasje som oppstår "før" lekkasjestoppere (blå magnetventiler) har lekkasjestoppere ingen funksjon.

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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hovedstoppekran er i fellesområde
- Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

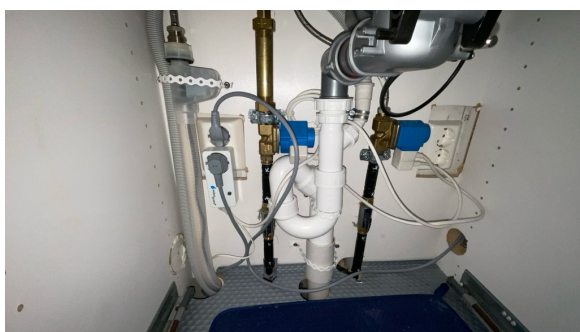
Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Fordelerskap



Det er trolig intern avrenning fra fordelerskap.



Røropplegg på kjøkken.

Avløpsrør

2019 Utskifting av vann- og avløpsrør til alle bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad.

Soilrør er ikke vurdert nærmere da det ansees som felles konstruksjon.

Årstall: 2019

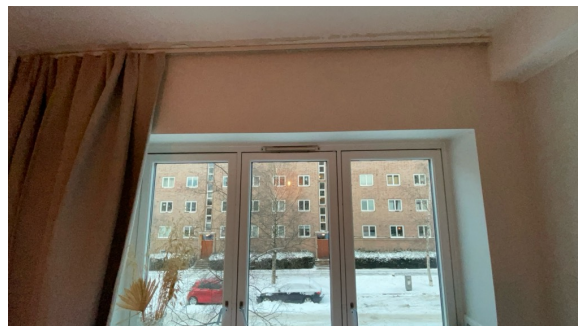
TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte



Luftespalte

Oppvarming

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

Varmesentral

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

2017 Tilkobling til fjernvarme og sanering av oljefyringsanlegg. Utført av Hafslund Varme og Enwa Support AS.

Årsmelding 2024 opplyser: Flere lekkasjer på opplegg for varmtvann og radiatorvarme har blitt utbedret. I tillegg til fjernvarme har borettslaget sin egen el-kjele, og denne har våren 2025 gjennomgått en større reparasjon og oppgradering for å sikre fortsatt stabil drift.

Årstall: 2017

Varmtvannstank

2021 Utskifting av varmtvannstanker. Utført av Jarotech AS.

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

Årstall: 2021

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt: Ja
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.



Døralling



Røykvarsler



Lekkasjestoppere på kjøkken.

Vannbåren varme

Det er vannbåren radiatorvarme i leiligheten. Radiatorene er av ulik alder bl.a. fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Dette gjelder hovedsaklig originale radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Radiator



Radiator



Radiator

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.

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Overspenningsvern: 32 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?

Nei Det opplyses at downlights på badet ble montert av ufaglært person.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det er fremvist Samsvarserklæring datert 2021-11-24 fra Pluggen Elektro AS. Arbeidsbeskrivelse: Utskift av elementer i sikr.skap. Montert jordfeilautomater og nytt overlastvern.

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, branntilløp 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?
Ukjent

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 må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år og pga. ikke fagmessig utførelse. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker.

BRANNCCELLER

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 byggesaker. 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 tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektroaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

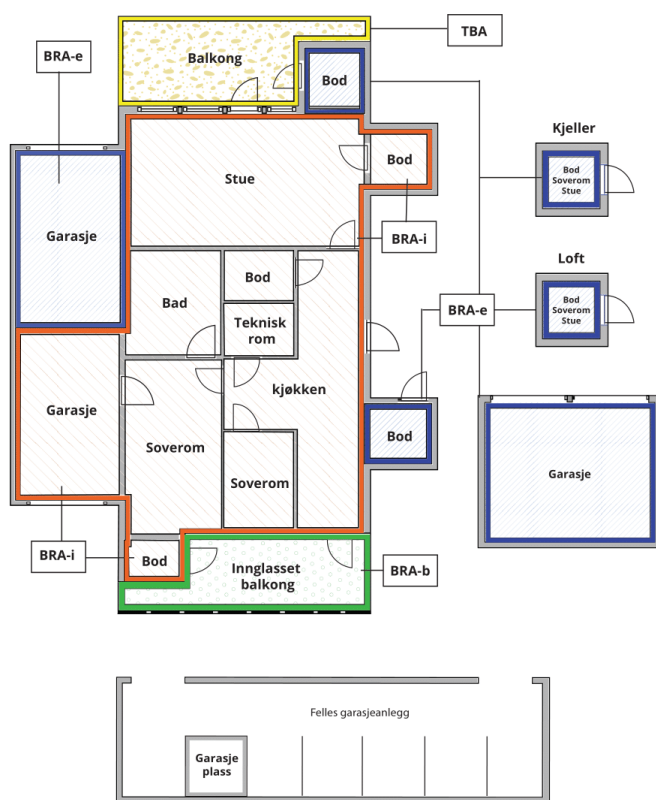
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje, leilighet	50			50	6
Kjellerbod		4		4	
SUM	50	4			6
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje, leilighet	Entré/gang, badrom, kjøkken, soverom, stue, kott		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 4m² (BRA-e).
Balkong er 6m² (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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort en lite ombygging mellom dagens kjøkken og soverom men dette ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Caroline Smidsrød som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	183		0	3719.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schouterrassen 15

Hjemmelshaver

Caroline Smidsrød og Karin Ervik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/Schouterrassen Borettslag	977503787	H0203	USBL	Caroline Smidsrød, Karin Ervik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
428	100	18 772 31.12.2024	247 948 31.12.2024

Kommentar

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 0 Andelsnr: 428 Partialobligasjonsnr: 428 Ajourf. Andel f.gj. (lån): 231.227,-. Gjeld siste årsoppg.: 247.948,-.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	31 500
Omløpsmidler:	5 290 920	Samlet innskuddskapital:	315 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 76 863 568
Disponible midler:	3 896 032	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	77 178 568

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-5239

Vedtatt: 20.11.2024

Formål: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, Bevaring kulturmiljø, Boligbebyggelse, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Uteoppholdsareal, Veg

Om tomten

Dels flat og skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring NUF

Avtalenr

SP619867

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	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.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	15.01.2026	
3	22.01.2026	
4	22.01.2026	

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 rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket 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.

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 tjenestetyster.

• 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 boligkøper 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 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 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.

•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 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.

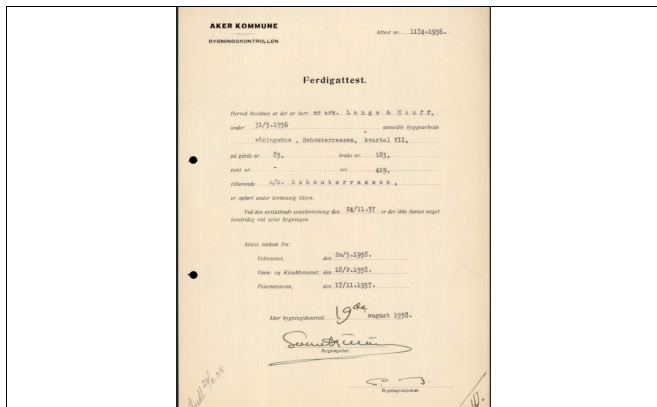
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket 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



Ferdigattest datert 1938.