

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Birch-Reichenwalds gate 27A, 0483
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 154

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 18333-2238

Referansenummer: TY3809

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

"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 byggregler

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

Gjennomgående aksjeleilighet i boligblokk fra år 1951. Sentralt beliggende på Sandaker med kort vei til Nydalen og Torshovdalen. Det er gangavstand til både Torshov, Sagene, Sinsen og Bjølsen. Det er kort vei til nærbutikker og bl.a. Sandaker senter og Storo senter med de fleste servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i flere retninger i området.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Opprinnelig planløsning ble ombygget og leiligheten oppusset i 2022 i regi av forrige eier. Det er innglasset veranda ut fra stuen.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau til skjermet indre gårdsrom med felles trappeoppgang.

Utsikt til området rundt med gate, bebyggelse og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 984,00,-

Opparbeidet og skjermet gårdsrom med felles hage, beplantning og sykkelstativ.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Åsen rode 4
Valgkrets: Fernanda Nissen skole
Skolekrets: Fernanda Nissen

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](#)

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

PLANLØSNING

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med evt. krav til byggemelding eller om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,46m i stue.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

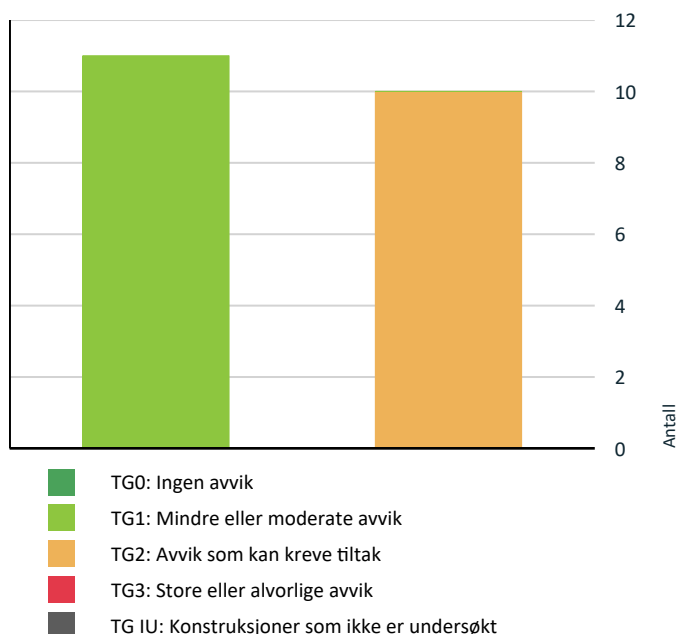
- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
 - b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
- Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

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 pålegger 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 tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

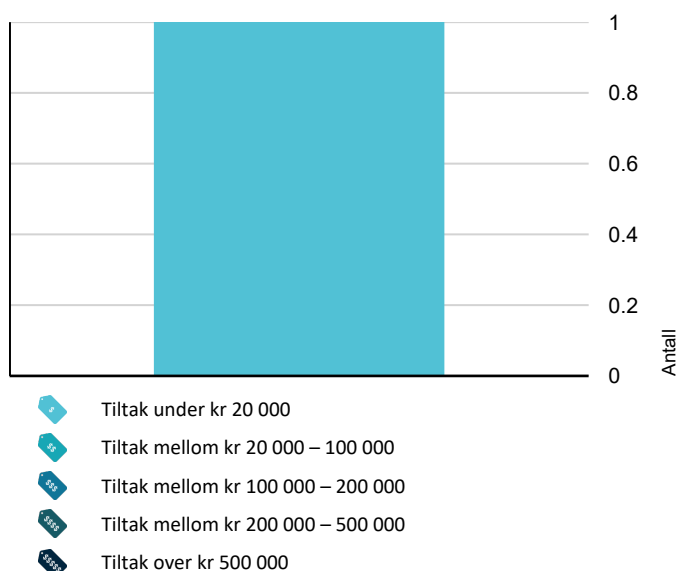
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innglasset veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

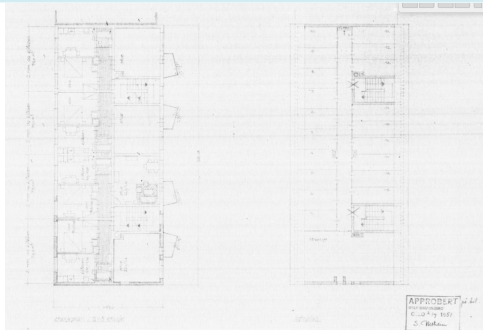
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1961

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: 02.07.1951

Igangsatt dato: 02.07.1951

Tatt i bruk dato: 06.09.1961

Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over fem etasjer i tillegg til kjeller og loft. Kvartalsbebyggelse. Hovedkonstruksjoner i betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold

Forrige salgsoppgave opplyser:

Større vedlikehold og rehabilitering

☐ 2021: Radonmåling

☐ 2019: Rehab. tak, bytte kjeller og loftsdrør

☐ 2019: Ledbelysn.tr.oppganger,kj./ loft,fasade

☐ 2019: Hagebelysning 24 A B

☐ 2019: Salg Tj.leilighet, blitt andelsleilighet

☐ 2018: Nye låser inngangsdører

☐ 2017: Nytt sykkelrom

☐ 2017: Oppgradering tørkeskap

☐ 2016: Overgang til fjernvarme

☐ 2016: Rehabilitering næringslokaler

☐ 2015: Nye nedgravde avfallsbeholdere

52 Birch-Reichenwalds gate 27A

☐ 2014: Ny tørketrommel

☐ 2014: Oppgradert til digitale tele/ nettkabler

☐ 2014: Montert termostat på alle radiatorer

☐ 2014: Montert sperrer i stamrør

☐ 2013: Oppussing oppganger, vaskeri, møtelokale

☐ 2012: Utskifting alle røyk/ brannvarslere.

2 stk pr leilighet

☐ 2011: Nye inngangsdører til oppgangene

☐ 2010: Skifte av rør mellom blokkene

☐ 2009: Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrør

☐ 2009: Utskifting avfukter i vaskerom/ tørkerom

☐ 2009: Utskifting trykktank varmtvannsanlegg

☐ 2007: Utskifting alle røykvarslere 2 stk pr leilighet

☐ 2007: Innføring av Digital-TV (Get)

☐ 2005: Oppgradering av felles elektrisk anlegg

☐ 2003-2004: Utbedring av uteområdet

☐ 2000 ☐ 2002: Rehabilitering av fasade

med nye balkonger

☐ 1998: Isolasjon og forblending

av fasade mot Nils Huus g.

☐ 1995: Isolasjon og forblending av 1 gavlvegg

Tilstandsrapport

- 1994: Isolasjon og forblending av 2 gavlvegger
- 1993: Sikring av alle dører med jernbeslag
- 1993: Nytt låssystem
- 1992: Vinduer i forretningslokalet og vaskeriet skiftet
- 1991: Utskifting av fyranlegget
- 1991: Isolasjon av rør i kulvert
- 1990: Innredning av møterom og kontor for borettslaget
- 1989: Skifting av oljetank
- 1988: Inngangsdørene skiftet
- 1988: Oppussing av trappegangene
- 1986: Loftgulvene isolert ved innblåsing av mineralull
- 1985: Utskifting vinduer og balkongdører
- 1985: Tomtene kjøpt av Oslo Kommune
- 1984: Takene lagt om, montert snøfangere

Styrets arbeid 2024

- Justert låsen på inngangsdøren til felleslokalet
- Diverse kjøkkenutstyr til felleslokalet
- Mange befaringer for forbedringer for rørfornying
- 24 har fått installert toalett i kjelleren
- Lånesøknad for rørfornying
- Nye leietakere i yogastudio
- Dugnader (høst og vår)
- Rørfornying gjennomføring
- Satt ned en grad på varmtvannet (=kostnad ned), tok kontakt med Hafslund.
- inntekter på felleslokalet på korttidsutleie
- Rampe ned til bod i 23.
- Kjøpt inn høytrykkspyler
- Reparasjon av vannlekkasje i 27.
- Knapp til varmeskapene måtte byttes.
- Vegg og sparklet i vaskerommet.
- Nytt speil og servant på toalettet i vaskerommet.
- Diverse vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

- | | | |
|------|--------------------------------|--|
| 2022 | Modernisering/p
åkostninger | Forrige salgsoppgave opplyser:

2022 1 Tak, vegger og gulvflater er belagt med nye overflater.
2022 1 Badet er bygget nytt med tilhørende dokumentasjon.
2022 1 Montering av kjøkken med tilhørende integrerte hvitevarer. |
|------|--------------------------------|--|

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Isolér glass i treramme datert 1-85.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Håndtak er noe trege å håndtere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over alder.

Tilstandsrapport



Vindustype



Datostempel



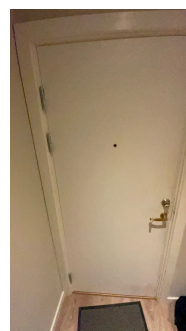
Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.



Dørmerkingen er malt over.



Inngangsdør

TG 2 Verandadør

Verandadør med isolérglass er datert 04-10-00.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsemekanismen fungerer ikke optimalt men døren kan låses som vanlig.

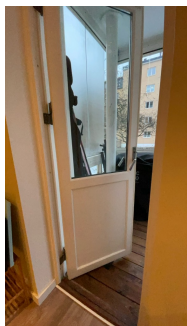
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av låsemekanismen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Balkongdør



Låsetapp kommer ikke helt ut av låskassen.

TG 2 Innglasset veranda

Innglasset veranda med adkomst fra stuen/kjøkken.

Bygget med støpt dekke og innglassing. Innglassingen er låsbar og ble demonstrert av eier på befaringsdagen. Tregulv er lagt oppå betongdekket. Overbygget veranda med bærende søyler. Glassbyggerstein er brukt som del av rekkverket.

Rekkverk høyde: 95cm (høyden når innglassingen er åpen).

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er lavere enn forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



Innglasset veranda.



Rekkverkshøyde

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på badetrom.

Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

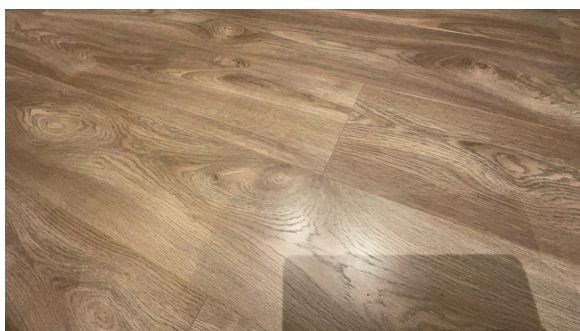
Lite søkk og enkelte sår i laminat.

Glippe i laminat på kjøkken foran vaskemaskin.

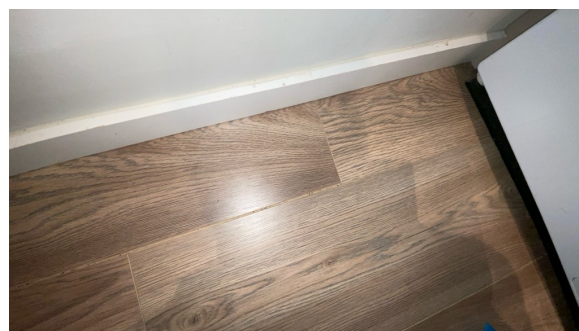
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Type laminat.



Glippe i laminat foran vaskemaskin.

1 TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

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

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

Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 12 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Vær klar over noen stedvise ujevnheter og mykere partier i laminatgulv.

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.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

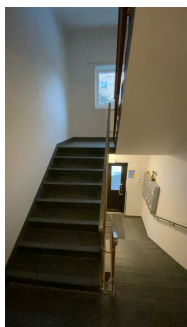
Tilstandsrapport



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

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Støpte trapper i fellesgang.

1 TG 1 Innvendige dører

Slagdører med profilerte dørblad.

Årstall: 2022



Håndtak/låskasse



Dørtype

VÅTROM

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble rehabilitert i 2022 i regi av forrige eier.

Tilstandsrapport

Det er fremvist "Garantibevis" for membranarbeid på gulv fra A-MEMBRAN AS datert 04.05.2022.

Dokumentasjon for utførelsen av øvrige 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: 2022

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

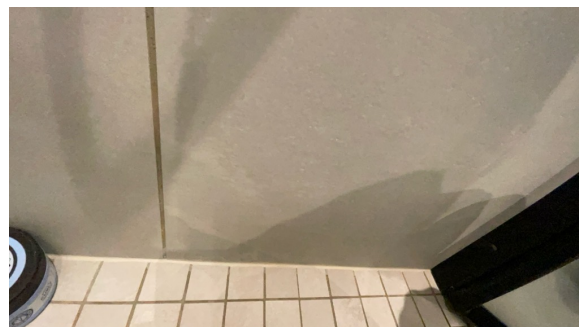
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

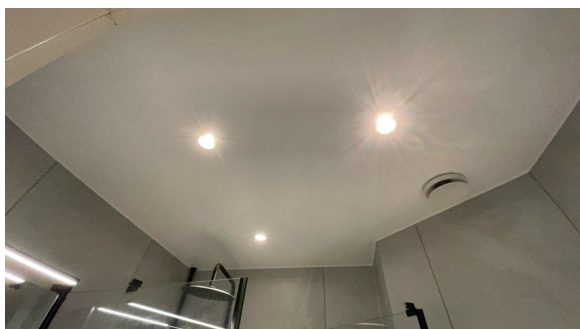
Årstall: 2022



Veggflate i dusj.



Veggflate i dusj.



Himling

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 45 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 ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

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.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2022



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Ny slukrist og sementfuger rundt slukrist etter takstbefaring.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran: Det er synlig dukmembran under klemring i sluk. 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.

Dokumentasjon for gulvmembran er fremvist.

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

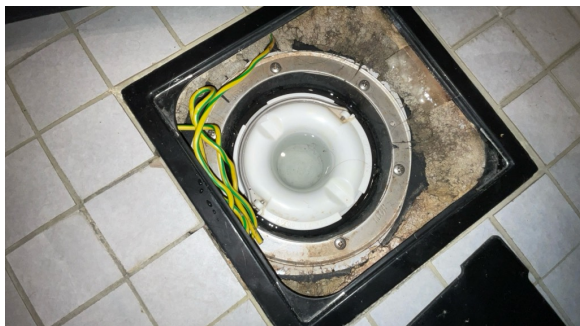
Levetidsbetraktning:

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

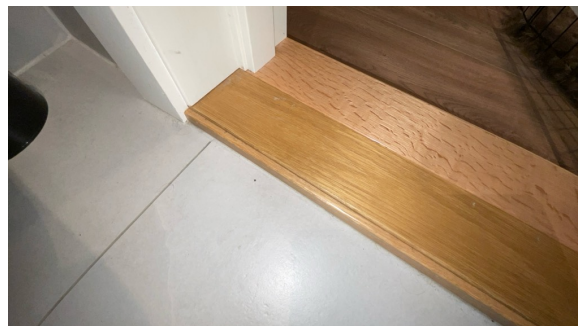
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring.



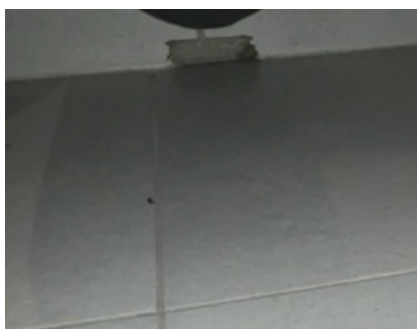
Overgang ved dørterskel.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensspalte under toalettet. Servantskap med blandebeholder. Dusjhjørne med dusjarmatur og dusjdører.

Årstall: 2022



Synlig drensspalte.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

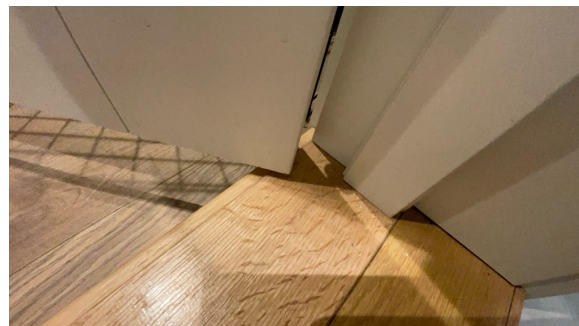
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Tilstandsrapport



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader. Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.



Ingen unormale utslag ved ordinært fuktsøk i dusj.



KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med håndtak, laminat benkeplate, kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjølfrys. Nye hvitevarer i 2023.

Noe ujevnheter i benkeplaten, anbefales å justeres noe. Benkeplaten blir silikonert på venstre side etter takstbefaring.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Koketopp

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2023

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.



Integrert koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, på bad.

Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Ja

Dokumentasjon for rørarbeider er ikke tilgjengelig.

Hovedstoppekran for boligen: I fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, 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

Tilstandsrapport

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".

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

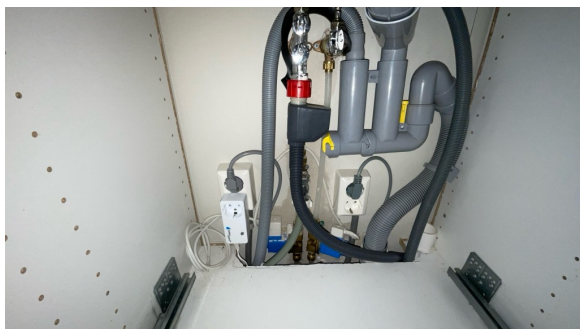
Stoppekran for varmtvann var veldig hard å betjene.

Konsekvens/tiltak

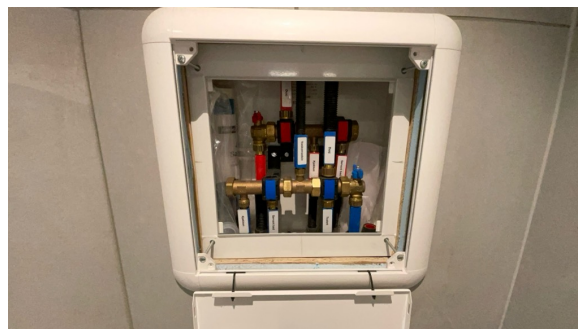
- Tiltak:

Stoppekran for varmtvann må justeres slik at den kan brukes.

Vær klar over manglende dokumentasjon.



Rør på kjøkken.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses at avløpsrør er oppgradert med en strømpeløsning i regi av borettslaget. Dette tiltaket gis TG1.

Avløpsrør er ikke synlig og dermed ikke besiktiget.

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".

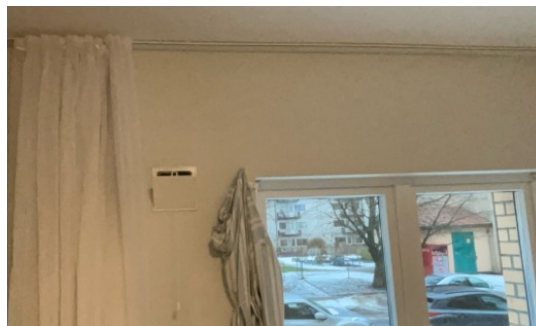
TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Tilstandsrapport



Lufteluke i yttervegg.



Lufteluke i yttervegg

TG 1 Oppvarming

Det er varmekabler på badetrommet og radiatorvarme for øvrig. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostadbryter til varmekabler.



Radiatorvarme



Radiatorvarme

Varmesentral

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

Varmtvannstank

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

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Tilstandsrapport

Internett. Ny fiberkabel ble lagt i bygningen på befaringsdagen.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Kjøkken

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.

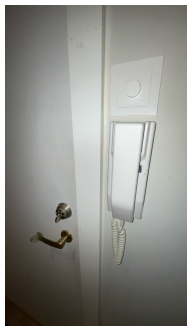
Kilde: <https://www.dsb.no>

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.



Dørcalling



Komfyrvakt

🔧 TG 2 Vannbåren varme

Det er originale radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Radiatorstype

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- OV: 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?
Ja Gjelder arbeider gjort i regi av dagens eier. Dokumentasjon for arbeider utført før dagens eier er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist Samsvarserklæring fra Sagene Elektro AS datert 2025-12-10. Beskrivelse: Bytte eksisterende downlights til SG Junistar DTW hvit 3 stk. Flytte 2 stk. downlights til kjøkken og bad.
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?
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

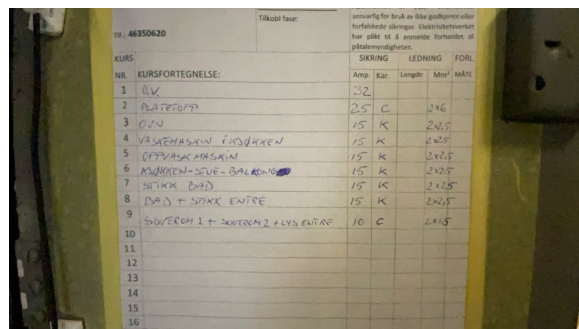
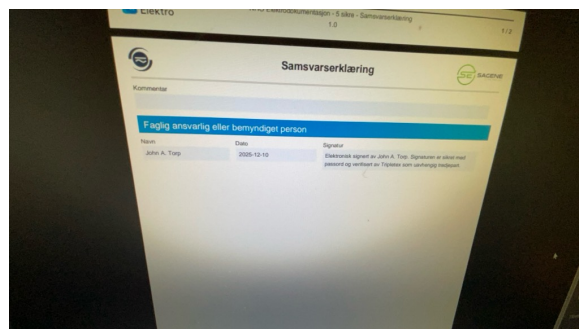
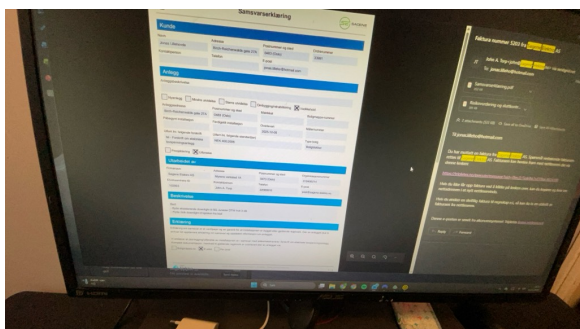
Tilstandsrapport

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vær klar over at rekkverk er 95cm dvs. lavere enn dagens krav.

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

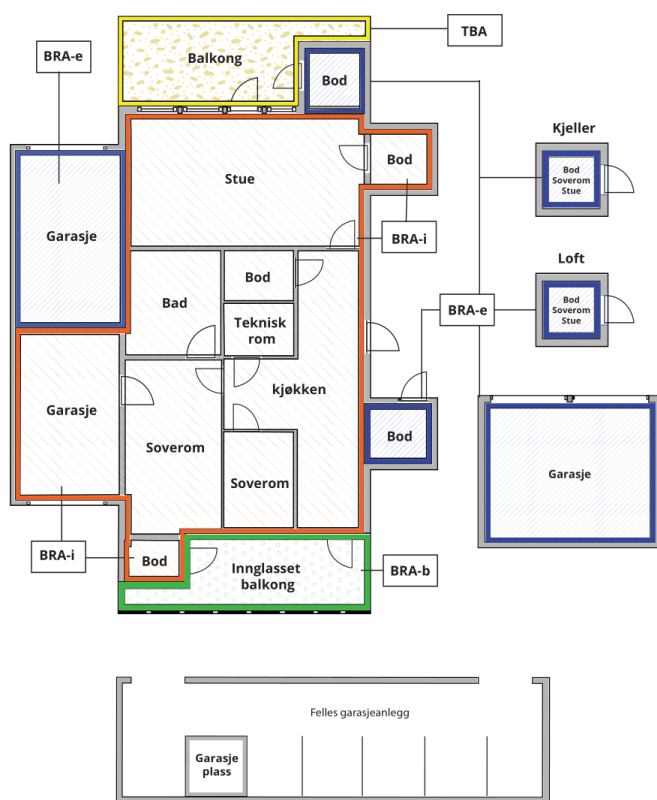
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
1.etasje, leilighet	58		8	66	
Loftsbod		4		4	
Kjellerbod		4		4	
SUM	58	8	8		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er avrundet opp til nærmeste hele tall 4m² (BRA-e). Loftsboden har et gulvareal på ca. 7m².

Kjellerbod er 3,6m² men avrundet opp til nærmeste hele tall 4m² (BRA-e).

Innglasset veranda er 7,6m² og avrundet opp til nærmeste hele tall 8m² (BRA-b). MERK: Ytterveggen mellom innglasset veranda og stuen er medregnet i BRA-b.

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 byggt teknisk 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

PLANLØSNING

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med evt. krav til byggemelding eller om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,46m i stue.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
 - b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
- Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

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 tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ombygging/oppussing i 2022 i regi av forrige eier. Se rapportens konstruksjoner for evt. dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Jonas Johnsen Lillehovde ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	154		0	2667.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Birch-Reichenwalds gate 27A							
Hjemmelshaver							
Frederik Gladsgate Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1011/Frederik Gladsgate Borettslag	948338343	1011	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jonas Johnsen Lillehovde og Marte Haugom

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	3 900	11 582 31.12.2025	84 297 31.12.2025

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 296,71,-, pr. dags dato 20.01.2026.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via indre gårdsrom til felles trappeoppgang.

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, Offentlig kjørebane/vegrunn

S-178GO

Vedtatt: 06.11.1942

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/vegrunn

S-3028

Vedtatt: 14.12.1988

Formål: Fortau, Offentlig kjørebane/vegrunn

S-539

Vedtatt: 02.07.1954

Formål: Offentlig kjørebane/vegrunn

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

202212601

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Flat tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6653598

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	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.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	09.02.2026	

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 tjenestetyer.

• 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.