

Tilstandsrapport

 Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet

 Enerhauggata 5, 0651 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 305

 Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 22136-1329

Referansenummer: JJ1499

Autorisert foretak: EK Takst AS

Vår ref:



EK TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet med fantastisk utsikt fra vestvendt terrasse.

Boligen er smart utformet med entré, bad/vaskerom, åpen kjøkkenløsning mot stue og soverom. Fra stuen er det utgang til den vestvendte terrassen, som byr på utsikt mot blant annet Oslo Plaza, Holmenkollen og nærområdene. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever den flotte utsikten.

Lagringsbehovet er ivaretatt med egen bod i felles bodkjeller.

Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har flatt tak, antatt tekket med takpapp eller membran. De bærende konstruksjonene er i betong. Fasaden består av en kombinasjon av teglstein, malt panel og fasadeplater.

Leiligheten har en balkongdør med glassfelt og trelags isolerglass. Fra soverommet er det et foldedørsvindu med utgang mot balkongen. Hoveddøren er av teak på utsiden og malt på innsiden, og er klassifisert som brann- og lydisolert (B30/DB35). Døren har dørkikkert og er tilknyttet callinganlegg med forbindelse til gateplan. Fra stuen er det en malt skyvedør med trelags isolerglass fra 2011, som leder ut til en vestvendt terrasse med utsikt. Boligen disponerer en bod i felles bodkjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malt parkettgulv i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Vegger og himling består av slette, malte flater. Innvendige dører har glatte, malte dørblad, med hvite fabrikkmalte karmene og foringer. Etasjeskillerne er utført i betong. Fellesarealene har malte oppganger med betongtrapper og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden på felleskonstruksjonene er ikke vurdert, da dette omfattes av sameiets ansvar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble opprinnelig renoveret i 2006 og senere pusset opp i 2019. Badet er vurdert med hensyn til sluk og tettesjikt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) 1997–2010. Fliser og overflater er vurdert etter kravene i teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Veggene er flislagt med fliser i format 20 x 40 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter. På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

Badet har to sluk: hovedsluk under vaskemaskinen (ikke tilgjengelig ved befaring, men dokumentert via bilde), samt et hjelpesluk i dusjonen.

Rommet er innredet med nedfelt servant i møbel med to skuffer, ettgrep blandebatteri og rundt speil med integrert belysning. Det er veggmontert toalett, samt buede dusjvegger (80 cm) som danner et dusjhjørne med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler. Det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift, med tilluft gjennom en luftespalte under døren og en ventil plassert i vinduet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2015, med kjøkkeninnredning levert av HTH. Gulvet har malt parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er slett og malt. Det er montert belysning under overskapene, som gir god og funksjonell arbeidsbelysning.

Mellom stekesonen og avtrekksviften er det montert en glassplate som sprutbeskyttelse. Benkeplaten er i kompositt fra Nerostein, med underlimt vask og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys til rommet.

Avtrekket er utstyrt med kullfilter, og funksjonen er testet og funnet i orden. Selve filterets renseeffekt er ikke vurdert.

For nærmere informasjon om hvitevarer og teknisk tilstand, vises det til tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør i plast (rør-i-rør-system) fremført til både bad og kjøkken. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker, som er tilknyttet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk gjennom det sentrale ventilasjonssystemet.

Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg i regi av sameiet, og får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Drift og vedlikehold av anleggene ivaretas av sameiet.

Oppvarming skjer via radiatorer på soverom og i stue. På badet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og plassert i fellesgangen. Hovedsikringene er på 25 ampere.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert og følger boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Enerhauggata 5 - Boligblokk - Ferdigattest - 1968.

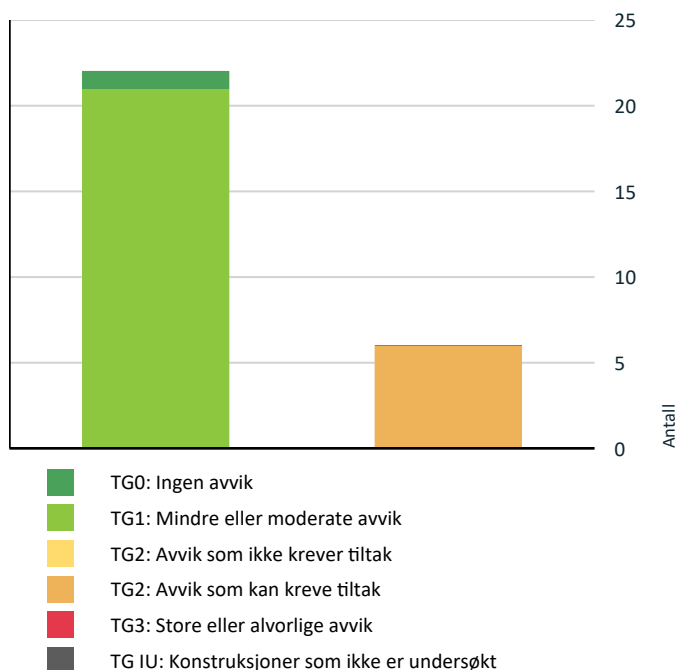
Enerhauggata 1 - 7 - Brannteknisk oppgradering - Brukstillatelse - 2023.

Enerhauggata 5 - Utsifting av heis - Løpenummer 4182 og 4183 - Ferdigattest - 2020.

Enerhauggata 3 - 7 - Riving av tørkebåser på tak - Ferdigattest - 2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

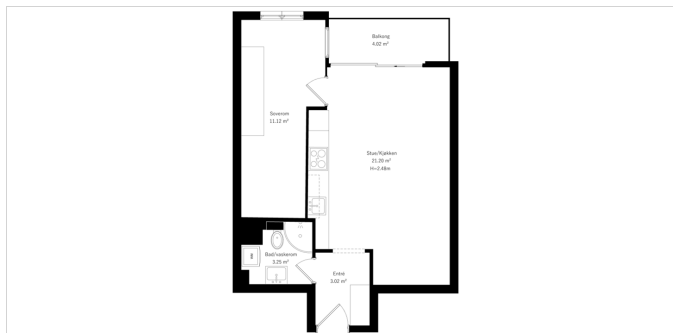
Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

AREAL-EFFEKTIV OG FLOTT 2-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1963

Standard

En velholdt leilighet som inneholder entré, bad/vaskerom, kjøkken/stue og soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong med flott utsikt. Boligen holder en god standard, med lite slitasje på overflater.

Vedlikehold

En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein, malt panel og fasadeplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer

Leiligheten har en balkongdør med glassfelt og trelags isolerglass fra 2011. Fra soverommet er det et foldedørsvindu mot balkongen, trolig fra byggeåret. Soverommet har også et vindu med trelags isolerglass. Alle vinduer er utstyrt med rullegardiner som solskjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder på foldet vindu fra soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduernes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



Dører

Hoveddøren er av teak på utsiden og malt på innsiden, og er en brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert og er tilknyttet callinganlegg med forbindelse til gateplan. Fra stuen er det en malt skyvedør med trelags isolerglass fra 2011, som leder ut til balkongen. Begge dørene fremstår med liten slitasje.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med utsikt. Terrassen er overbygget, har støpt såle og rekkverk av glassbyggestein kombinert med metall. Rekkverket måler 115 cm i høyde. Det er branntrapp som forbinder terrassen med både balkongen under og over.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Borettslaget holder løpende vedlikehold.

TG 1 Bod

Boligen disponerer en bod i felles bodkjeller. Bodene har støpt dekke, og det er lette trevegger mellom de ulike enhetene. Bodene fremstår som tørre og i god stand. Sameiet har også flere fellesrom til bruk for beboerne, herunder felles vaskerom, sykkelparkering m.m. Se vedtektene for gjeldende regler for bruk av disse arealene.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har malt parkettgulv i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Vegger og himling har slette, malte flater. Det er gjennomgående lite slitasje på overflatene.

I 2020 ble det installert en plassbygget garderobeløsning i entréen, utført av møbelsnekker. Soverommet ble oppusset i 2022, med oppgradering av garderoben samt maling av alle flater, inkludert gulvet. I 2025 ble det montert en ny, dimbar LED-list under overskapene på kjøkkenet.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert: På soverommet ble det målt et avvik på 10 mm over en avstand på 2 meter, og totalt 11 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på 11 mm over en avstand på 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er grenseverdiene maksimalt 10 mm på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene viser mindre avvik i punktmåling på kjøkken, men innenfor total tillatt toleranse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmen og foringer.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble opprinnelig renoveret i 2006 og senere pusset opp i 2019. Oppussingen omfattet legging av nye varmekabler, ny himling med integrerte downlights, samt flis-på-flis på både vegger og gulv. Det ble også montert ny baderomsinnredning.

Badet er vurdert med hensyn til sluk og tettesjikt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) 1997–2010. Fliser og overflater er vurdert etter gjeldende krav i teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det fliser i format 20 x 40 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen viser derfor et avvik fra dette kravet.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk: hovedsluk under vaskemaskinen (ikke tilgjengelig ved befaring, bare via bilde), samt et hjelpesluk plassert i dusjsonen.

Det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 (tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2006) membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerommet er innredet med nedfelt servant i møbel med to skuffer, ettgreps blandebatteri og rundt speil med integrert belysning. Det er veggmontert toalett, samt buede dusjvegger (80 cm) som danner et dusjhjørne med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler. Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2015, med kjøkkeninnredning levert av HTH. Gulvet har malt parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er slett og malt. Det er montert belysning under overskapene som gir god arbeidsbelysning.

Følgende integrerte hvitevarer medfølger:

Komfyr fra AEG
Induksjonstopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap (kjøl/frys) fra AEG
Avtrekksvifte fra Gorenje

Mellom stekesonen og avtrekksviften er det montert en glassplate som sprutbeskyttelse. Benkeplaten er i kompositt fra Netostein, med underlimt vask og ettgreps blandeblender. Kjøkkenet fremstår som moderne og har godt med både skap- og benkeplass.

De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det anbefales å ettermontere en Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved lekkasje), selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast (rør-i-rør-system) til både bad og kjøkken. Rørene er synlige under kjøkkeninnredningen og under baderomsinnredningen. Stoppekran for leiligheten er plassert ved siden av toalettet. Hovedstoppekransen for bygget er plassert i fellesarealene i gangen.



! TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soillør (hovedavløpsrør) av støpejern.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk gjennom det sentrale ventilasjonssystemet.

! TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg i regi av sameiet.



! TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold og drift av anlegget ivaretas av sameiet. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av anlegget i forbindelse med befaringen.

! TG 1 Oppvarming

Oppvarming skjer via radiatorer på soverommet og i stuen. På badet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Tilstandsrapport



F22	Lys og stikk	2x16A	2x2.5	X1	22
F23	Reserve	2x16A	2x2.5	X1	23
F30	Hovedsikring leil. 211	2x25A			
F31	Komfyr	2x20A	2x4	X1	31
F32	Lys og stikk	2x16A	2x2.5	X1	32
F33	Reserve	2x16A	2x2.5	X1	33

! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i fellesgang. Hovedsikringene er på 25 ampere.

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.
2003 Ifølge salgsoppgave fra 29.12.2010 ble det opplyst at automatsikringene er fra 2003. Det fremgår også at stigeledningene er nye fra 2003, og at det elektriske anlegget i leiligheten ble oppgradert samme år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
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

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

F22	Lys og stikk	2x16A	2x2.5	X1	22
F23	Reserve	2x16A	2x2.5	X1	23
F30	Hovedsikring leil. 211	2x25A			
F31	Komfyr	2x20A	2x4	X1	31
F32	Lys og stikk	2x16A	2x2.5	X1	32
F33	Reserve	2x16A	2x2.5	X1	33

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

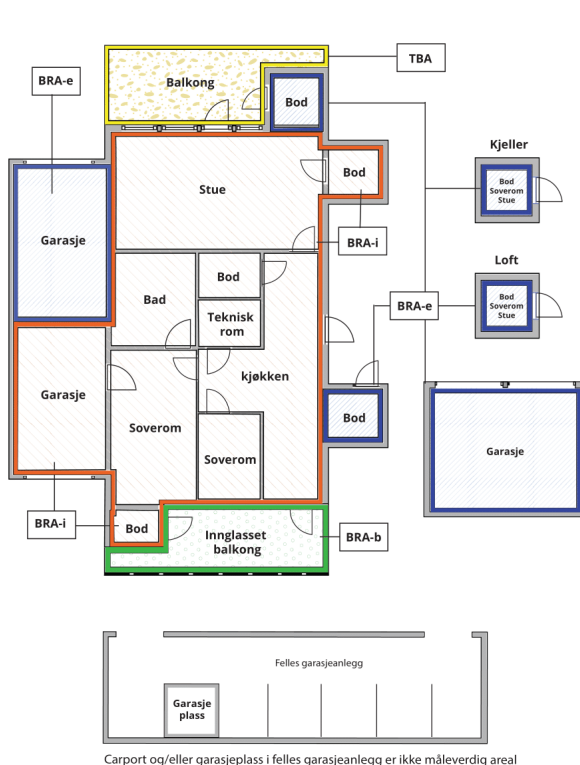
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
2.Etasje	40			40	4
Kjeller		3		3	
SUM	40	3			4
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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 godkjenning 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: Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Enerhauggata 5 - Boligblokk - Ferdigattest - 1968.

Enerhauggata 1 - 7 - Brann teknisk oppgradering - Brukstillatelse - 2023.

Enerhauggata 5 - Utsifting av heis - Løpenummer 4182 og 4183 - Ferdigattest - 2020.

Enerhauggata 3 - 7 - Riving av tørkebåser på tak - Ferdigattest - 2019.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet	40	3

Kommentar

Areal-effektiv og flott 2-roms leilighet

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	305		0	13059.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Enerhauggata 5

Hjemmelshaver

Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0211/ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525	H0211	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Østerdal Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt mellom Grønland og Tøyen, med gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud. Et stort utvalg av butikker, offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-banestasjon noen minutter unna. Grønland er en utrolig sammensatt og spennende bydel der det utvikles mye nytt, gjøres bilfritt, sykkel- og gangvennlig samt nye bygg, blant annet en ny Kunsthøgskole.

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsområder i området som Botanisk hage, Tøyenparken med Tøyenbadet, Sofienbergparken, Sommerfrydløkken, Ruinparken, Middelalderparken med vannspeil og Kampen park. Nabolaget består av teglsteinsbygg, klassiske fasader pusset opp og nye boligprosjekter godt tilpasset området. Like ned gaten kommer du til Elgparken som har en populær sandvolleyballbane. Tøyen Fitness holder til i egne lokaler i kjelleren på Smedgata 32. Beboerne på Enerhaugen får ekstra gunstige priser på medlemskap og treningsveiledning. Stikk innom for en treningsprat og et godt tilbud. Treningssenteret drives av Shoukat Changezi, som kanskje er byens triveligste senterleder.

Grønland Basar, oppført i 2006, er et hyggelig handlesenter som ikke ligger langt unna. Her er det vinmonopol, butikker og diverse restauranter. Her møtes det eksotiske med det norske. Tilbaketrukket fra Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering. Kun noen meter unna boligen finner du også grønnsakshandleren med et godt tilbud innen fersk frukt og grønt. På Tøyen torg finner du bl.a. grønnsaksforhandlere, dagligvarebutikker m/post, apotek, eget ungdomsbibliotek og bakeri. Området har meget variert tilbud av spisesteder - fra take-away restaurantene som sushi, indisk eller pizza, til kritikerroste spisesteder som blant annet Postkort på Tøyen, Golden Chimp som har fantastiske dumplings og annen asiatiskeinspirert mat, Oslo Mekaniske, Olympen, Dattera til Hagen og ikke minst Maaemo.

Bydel Gamle Oslo er under stor utvikling med Barcode og Sørenga i spissen. Store byggeprosjekter i tilknytning til "Fjordbyen" er igangsatt og gir en synlig merverdi for Grønlandsområdet/ Enerhaugen spesielt. En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under oppføring. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig.

Området har meget variert tilbud av spisesteder - fra take-away restaurantene som sushi, indisk eller pizza, til kritikerroste spisesteder som blant annet Postkontoret på Tøyen, Bodega, Oslo Mekaniske, Olympen, Dattera til Hagen og ikke minst Maaemo.

Parker og rekreasjonsområder

Som et frisk pust i betongjungelen finnes det flere parker i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget da det ligger få minutter unna. Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten to kvartaler unna være et yndet sted for aktivitet og morro. Ta en tur innom Tøyenbadet for både innendørs og utendørs svømmebasseng, eller old school-treningsstudioet Tøyen fitness&trening. Av museum finner du Munchmuseet, Geologisk museum og Zoologisk museum i nærområdet. Fotballbane ved Tøyenparken, Ola Narr og på Rudolf Nilsens plass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra felles inngangsparti er det både trapp og heis opp til leiligheten. Det er godt med gateparkering i området, og det er mulighet for å leie parkeringsplasser gjennom sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel i felles eiet tomt for borettslaget på 13 059,4 m². Borettslaget har et stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer m.m

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.907,- pr. md

Felleskostnader 3.419,-

Internett 191,-

TV / Kabelanlegg 297,-

Opplysninger om boligselskapet:

Forkjøpsrett: Ja

Styregodkjenning: Ja

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Hjemmeside: <http://www.ebri.no>

Ta kontakt med megler for andre heftelser ved eiendommen.

Borettslaget

Enerhaugen Borettslag er veldrevet og ryddig med god økonomi og et veldig godt bomiljø. To heltidsansatte vaktmestere og en ansatt daglig leder samt sikringsfond og husleiegaranti. Borettslaget består av 471 andelsleiligheter fordelt på seks bygninger og ligger i bydel 1, Gamle Oslo og har adresse Enerhauggata 1, 3, 5 og 7 og Smedgata 32 og 34. Første innflytning skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230 - 305 og 311. Borettslaget holder løpende vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 508 975	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1680824			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ1499>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon