Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

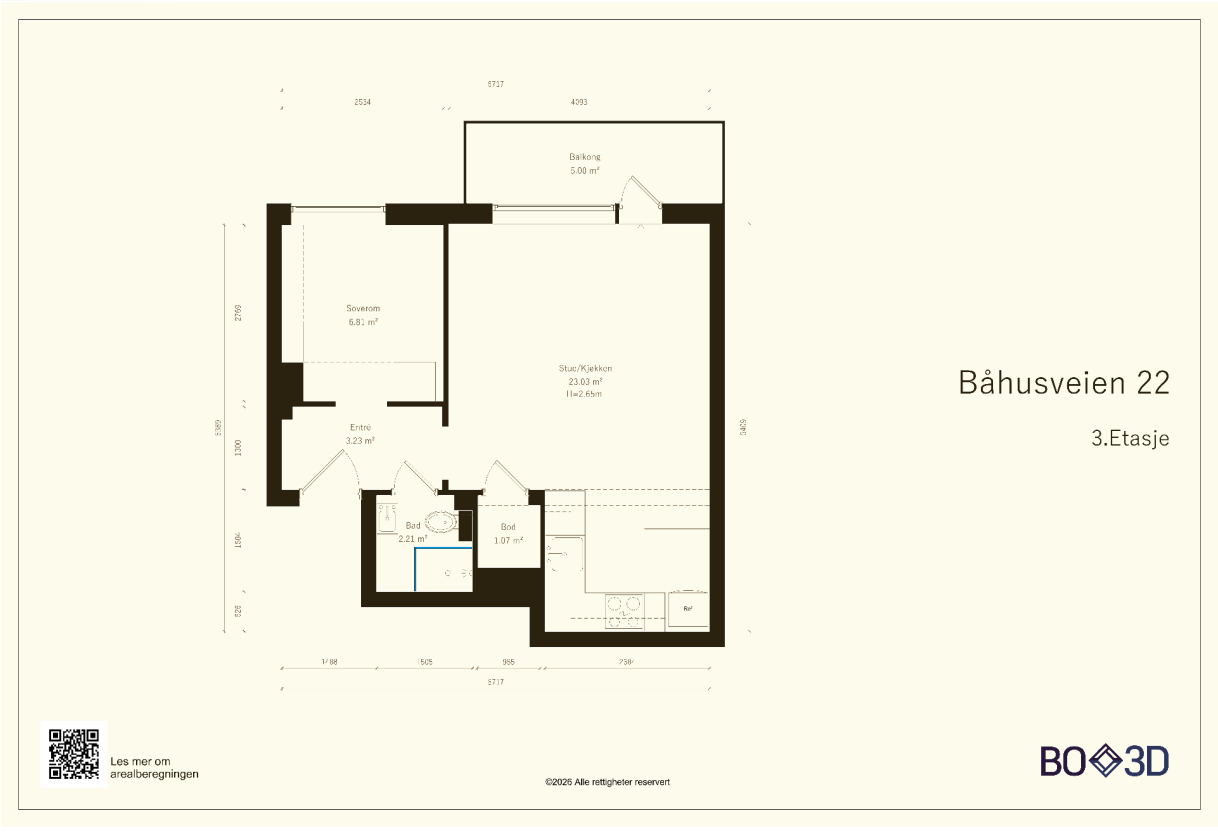
Båhusveien 22, 0573 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 150

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2657 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PJ1133

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

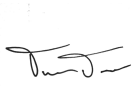
BO3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1939
Bygningen er beliggende i Båhusveien 22 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0304

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

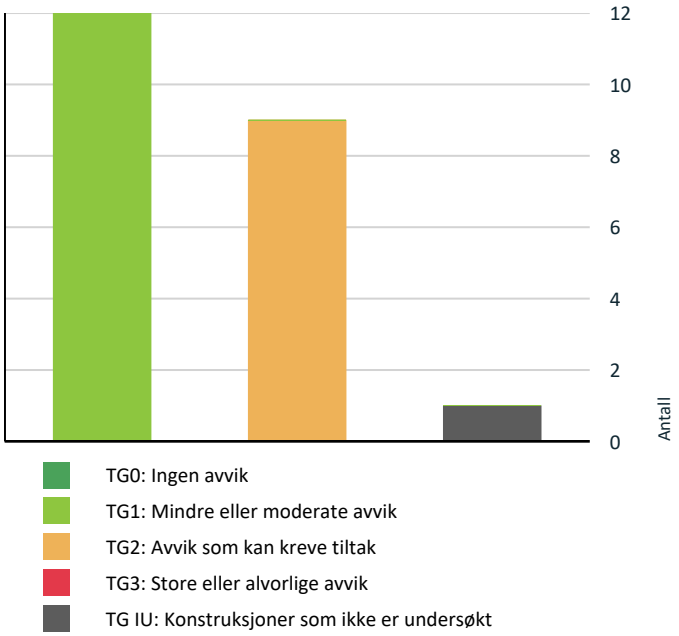
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0304

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

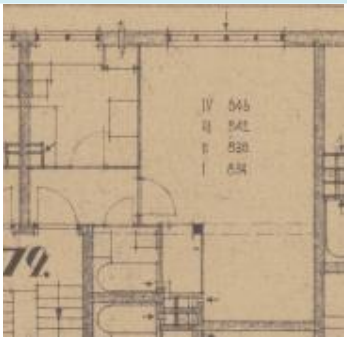
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0304



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2025.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på soverom med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Døren har punktvise skader på materialet rundt lånekasser.

Konsekvens/tiltak
• Døren fungerer i dag, det bør påregnes utskifting av dørblad på sikt. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt balkong på 5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt

Rekkverkshøyde: 122 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med originalt heltregulv og parkett.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt tapet og malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre sprekker i overflater i entré.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Vurdering av avvik:
• Baderomsdør med skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmer for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen? Finner av og til en majorstubille (brun pelsbille).
Takstingeniør: Er det registrert skadedyr eller fuktdrevende insekter i boligen ved befaring: Nei

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser: Finner av og til en majorstubille (brun pelsbille).

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2015
Dokumentasjon: Ferdigattest
Arbeid utført av: Sans Bygg AS
Kontroll av våtrom: AktHus AS

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bomlyd, sprekker og løs flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Bomlyd, sprekker og løs flis ved dørterskel indikerer at flisene har mistet vedheft til underlaget. Berørte fliser bør skiftes og fuger bør tettes for å hindre fuktinntrenging.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt vegger: Smøremembran
Tettesjikt gulv: Underliggende banemembran.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er ca 22 mm.
Synlig oppkant av membran mot terskel på over 15 mm.

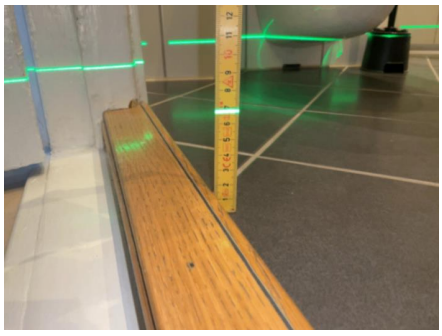
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Tilstandsgrad er gitt grunnet fremlagt ferdigattest og krav om uavhengig kontroll i byggesaken.



Sluk



Synlig oppbrett av membran mot terskel



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig oppdriftsventil.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluft gjennom veggventil over radiator.

Tilstandsrapport

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik fra tiltenkt løsning da kjøkken er flyttet til stue.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering i 2015.

Interne stoppeventiler plassert i luke på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerstammer med stoppeventiler

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderom og kjøkkenrenovering i 2015.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vindu på soverom og veggventil over radiator i stue.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På baderomsgulv. De fungerer.

Tilstandsrapport

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Ukjent

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

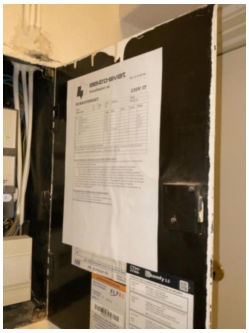
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

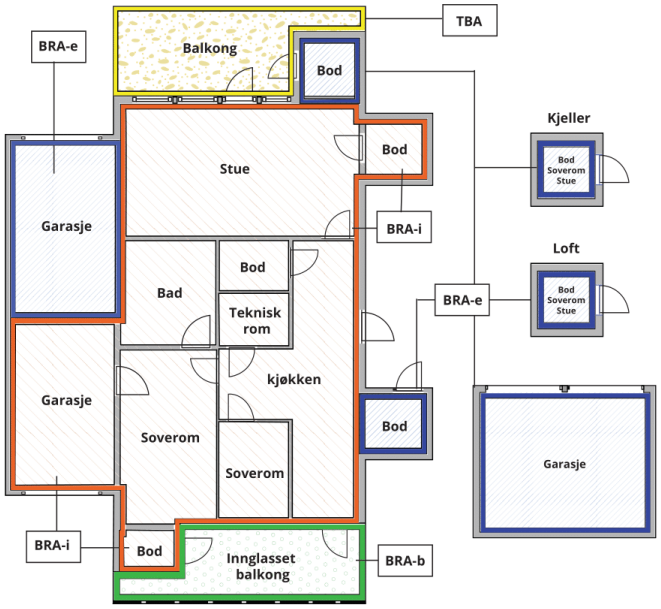
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet H0304

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	38			38	5
Kjeller		4		4	
SUM	**38**	**4**			**5**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkkken: 2,66m

Bod i kjeller på 3,7 kvm. Bod er merket med: 806

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kjøkken er flyttet til stue, soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Januar 2023 - plassbygd garderobeløsning. Dokumentasjon foreligger.
Mai 2026 - fjernet parkett, fått frem originale tregulv som ble slipt og lakkert. Nye lister og dørkarmer. Malt vegger i stue. Dokumentasjon foreligger.
Juni 2026 - Montert Waterguard på kjøkkenet. Dokumentasjon foreligger.
Oktober 2026 - Helsparklet og malt tak og vegger på soverom. Dokumentasjon foreligger.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Kari Mostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	150		0	2239.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Båhusveien 22

Hjemmelshaver
Borettslaget Båhusveien 20-28

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28	956817943	H0304		Mostad Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.10.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	13.10.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5498966
Pinkode	9949
Dokumentdato	16.03.2026
Kontrolldato	09.12.2025
Inspektør	Bjørn Finstad
Org.nr.	983 631 827

BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28
Båhusveien 20
0573 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet sak
Vi viser til revisjon av virksomhetens internkontrollsystem utført den 09.12.2025 i Båhusveien 20, 0573 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5498966.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	4108620
Status	Lukket
Kontrolldato	18.04.2017
Målenummer	7359992897131375
Dokumentdato	12.10.2026

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Avvik

Et avvik er en feil på det elektrisk anlegget som **må utbedres** fordi feilen avviker fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Følgende lokasjoner har ett eller flere avvik:

Sikringsskap

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet.
   Status: Lukket

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

Kundeservice
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

Følg oss på
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell

Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12

Kampen Installasjon AS
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 20194

Eier/kunde

Navn:	Oslo Murermesterbedrift	**Telefon:**	
Adressa:	Strømsveien 200	**Telefon2:**	
		Mobil:	+47 46357455
		FAX:	
Postnr/sted:	0668 OSLO	**E-post:**	127162150313680@voucher.24sevenoffice.com

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anlegg

Adresse: Båhusveien 20

Postnr/sted: 0573 OSLO

Anvendelse:

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring ☐ Feilsøking ☐ Kontroll ☐ Service brann/nødlys

Anvendte normer:

☑ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 ☐ Andre:

Beskrivelse av anlegget:

4t - Skru fast eksisterende bokser for pipevifter til piper.
Frakoble 2 stk tilførsler på tak for å sette på nytt beslag. Tilkoble kursene til eksisterende sikkerhetsbryter og koblingsboks.

1t - klippe bort koblingspunkter som er rustet eller i dårlig stand og tilkoble disse på nytt.
Feilsøke jordfeil på pipevifter - Ingeb feil funnet.
Planlegge med blikkenslager

Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør

Navn:	Kampen Installasjon	**Dato:**	30.11.2025
Adresse:	Bøgata 10		
Postnr/sted:	0655 Oslo		
Telefon:	91 35 81 89		
E-post:	post@kampeninstallasjon.no		
Org.nr.:	981 393 082		

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.

Kunde: **Montør:** **Autorisert installatør:**

TS

Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12

Kampen Installasjon AS
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10139

Eier/kunde

Navn:	Oslo Murermesterbedrift	**Telefon:**	
Adressa:	Strømsveien 200	**Telefon2:**	
		Mobil:	+47 46357455
		FAX:	
Postnr/sted:	0668 OSLO	**E-post:**	127162150313680@voucher.24sevenoffice.com

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anlegg

Adresse: Båhusveien 20

Postnr/sted: 0573 OSLO

Anvendelse:

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring ☐ Feilsøking ☐ Kontroll ☐ Service brann/nødlys

Anvendte normer:

☐ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 ☑ Andre: Nek 400 2002

Beskrivelse av anlegget:

Proskjektnr. 2040
Løsne div koblingsbokser for pipevifter og sikkerhetsbrytere.

Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør

Navn: Kampen Installasjon **Dato:** 29.10.2025
Adresse: Bøgata 10
Postnr/sted: 0655 Oslo
Telefon: 91 35 81 89
E-post: post@kampeninstallasjon.no
Org.nr.: 981 393 082

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.

Kunde: **Montør:** **Autorisert installatør:**

TS

Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12

Kampen Installasjon AS
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10136

Eier/kunde

Navn:	Oslo Murermesterbedrift	**Telefon:**	
Adressa:	Strømsveien 200	**Telefon2:**	
		Mobil:	+47 46357455
		FAX:	
Postnr/sted:	0668 OSLO	**E-post:**	127162150313680@voucher.24sevenoffice.com

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anlegg

Adresse: Båhusveien 20

Postnr/sted: 0573 OSLO

Anvendelse:

☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☐ Endring ☐ Feilsøking ☐ Kontroll ☐ Service brann/nødlys

Anvendte normer:

☑ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 ☐ Andre:

Beskrivelse av anlegget:

Prosjektnr. 2040
Befaring av jobben, montert opp stikk ute på balkong, koblet på strøm via stikk i leilighet eller bokset kabel
Montering av utestue på veranda oppgang 22
[09.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Befaring med Sezar
Montere stikk i oppg 20 Bak siden

[10.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 22, 12 leiligheter

[11.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 24, 11 av 12.
andel 42 mangler
Montering av stikkontakt på balkong oppgang 24
Montering av stikkontakt på balkong oppgang 26 og 28
[12.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montere stikk oppg 26

Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør

Navn:	Kampen Installasjon	**Dato:**	19.12.2025
Adresse:	Bøgata 10		
Postnr/sted:	0655 Oslo		
Telefon:	91 35 81 89		
E-post:	post@kampeninstallasjon.no		
Org.nr.:	981 393 082		

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.

Kunde: **Montør:** **Autorisert installatør:**

Phi

Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12

Kampen Installasjon AS
Autorisert elektroentreprenør

Ordrenummer: 10136

Eier/kunde

Navn:	Oslo Murermesterbedrift	**Telefon:**	
Adressa:	Strømsveien 200	**Telefon2:**	
		Mobil:	+47 46357455
		FAX:	
Postnr/sted:	0668 OSLO	**E-post:**	127162150313680@voucher.24sevenoffice.com

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anlegg

Adresse: Båhusveien 20

Postnr/sted: 0573 OSLO

Anvendelse:

☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☐ Endring ☐ Feilsøking ☐ Kontroll ☐ Service brann/nødlys

Anvendte normer:

☑ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 ☐ Andre:

Beskrivelse av anlegget:

Prosjektnr. 2040
Befaring av jobben, montert opp stikk ute på balkong, koblet på strøm via stikk i leilighet eller bokset kabel
Montering av utestue på veranda oppgang 22
[09.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Befaring med Sezar
Montere stikk i oppg 20 Bak siden

[10.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 22, 12 leiligheter

[11.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montering utestikk oppg 24, 11 av 12.
andel 42 mangler
Montering av stikkontakt på balkong oppgang 24
Montering av stikkontakt på balkong oppgang 26 og 28
[12.12.2025, 20 Nguyen Thanh Phi] Montere stikk oppg 26

Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør

Navn:	Kampen Installasjon	**Dato:**	19.12.2025
Adresse:	Bøgata 10		
Postnr/sted:	0655 Oslo		
Telefon:	91 35 81 89		
E-post:	post@kampeninstallasjon.no		
Org.nr.:	981 393 082		

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.

Kunde: **Montør:** **Autorisert installatør:**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503204-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 18.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅHUSVEIEN 20-28	Eiendom:	83/150/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28	Adresse:	Båhusveien 20, 0440 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BÅHUSVEIEN 20-28

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
BORETTSLAGET BÅHUSVEIEN 20-28, Båhusveien 20, 0440 OSLO, gwilse@hotmail.com