

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Breigata 12, 0187 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 469

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 14377-3426

Referansenummer: RG4457

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompaktakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malt trevindu fra 2008 med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør/skyvedør i tre fra 2008 utført med 3-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør fra byggeår med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Nordøstvendt balkong på 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med aluminium- og glassrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2009. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Det er antydning til en type toppmembran/smøremembran i tilknytning sluket, men ellers er membransystem/løsning på gulv og vegger ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servant, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med stålkum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er en kjøkkenhette koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er fra byggeår. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med

sentralt plassert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer koblet på byggets felles varmeanlegg. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen. Anlegget er fra 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

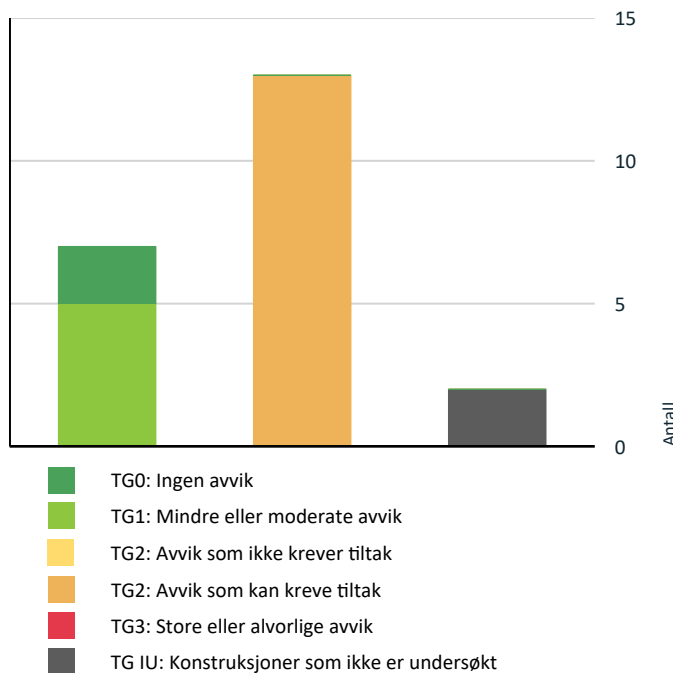
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

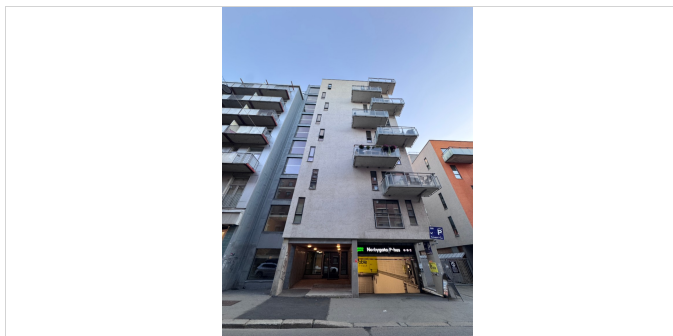
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Leiligheten har malt trevindu fra 2008 med 3-lags isolerglass

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør fra byggeår med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

! TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør/skyvedør i tre fra 2008 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. På utsiden er en glasslist løs. Endebeslag i dørbladet er løst. Døren er hard å lukke, og det virker som låsehaspen ikke treffer låsekassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av døren. Løse lister må festes og døren må justeres slik at dørbladet går rett i karmen og treffer låsekassen rett.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong på 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med aluminium- og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

- Det er påvist rustdannelse på innfestningsstaget mellom balkong og fasade. Dette gjelder også flere andre balkonger i andre leiligheter på denne fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
- Ettersom innfestningsstaget er en av de bærende konstruksjonene til balkongen må dette undersøkes nærmere, og ettersom det også er påvist på flere andre balkonger bør styret borettslaget kontaktes for å utføre denne kontrollen i felleskap.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis sprekkdannelse i overganger mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overgang mellom vegg og tak er ikke uvanlig og kan tettes med en overmalbar fugemasse.

Merk at gulvene var tildekt av flytteesker på befaringstidspunktet og det ikke var mulig å se alle overflater av den grunn. Det er derfor viktig at interessenter ser over overflatene i leiligheten før budgivning.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Stikkmålinger i stue/kjøkken og på soverommet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

9. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist krakkeleringer i nederste veggflis ved dusjdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike krakkeleringer kan indikere bakenforliggende fuktskader. Ettersom det ikke er påvist andre symptomer på fuktskader er det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet utenfor dusjsonen tilnærmet flatt, og det er ikke membranoppbrett ved baderomsdøren. Høydeforskjellen fra topp flis ved døren til topp slukrist er 1 cm, mens minimimskravet i byggeteknisk forskrift er 2,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har stått med dette avviket i 16 år uten noen kjente feil/skader, og vil med stor sannsynlighet fungere videre med dette avviket. Vær allikevel oppmerksom på avviket og sørg for regelmessig rengjøring av sluket slik at vann renner fritt ned i sluket. Vær også oppmerksom på at dersom det oppstår en lekkasje fra f.eks. vaskemaskinen kan dette resultere i at vann renner ut av badet. For å sikre mot dette kan det installeres en automatisk stoppekran med fuktsensor tilkoblet vanntilførselen til vaskemaskinen.

9. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Det er antydning til en type toppmembran/smøremembran i tilknytning sluket, men ellers er membransystem/løsning på gulv og vegger ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved sluket er det påvist at tettesjiktet mellom gulvet og membranen har løsnet eller er skadet, som fører til en potensiell utetthet.
- Tettesjikt i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Skadet membran ved sluket må kontrolleres nærmere med en større undersøkelse, og riktig tiltak må vurderes deretter. Ellers er det nødvendig med jevnlig overvåking av tilstanden for å løpende vurdere videre tilstand og evt. andre tiltak eller fullstendig utskifting, dersom det oppdages forandringer.



9. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servant, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se kommentar under "Ventilasjon" på side 11.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

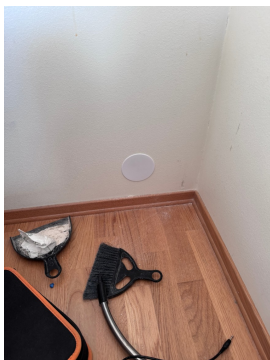
• Tiltak:

Se kommentar under "Ventilasjon" på side 11.

9. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med stålrum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist småskader i overflaten på benkeplaten (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at benkeplaten kjerne av spon sveller opp pga. fuktighet må skadene sårbehandles med lakk eller maling. Ut over det fungerer kjøkkenet med avviket.



9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er en kjøkkenhette koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se kommentar under "Ventilasjon" på side 11.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se kommentar under "Ventilasjon" på side 11.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I oppgangen utenfor leilighetsdøren er forderskapet til vannrørene i leiligheten og antageligvis også stoppekran, men skapet var låst på befaringsdagen, og leieboer hadde ikke nøkkel til dette skapet. Skapet er derfor ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nøkkel til fordelerskapet må etableres og inspeksjon av skapet er nødvendig for videre vurdering av tilstanden på vannrørene.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt plassert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved funksjonstest av avtrekket i entréen, på kjøkkenet og på badet var det minimalt med ventilasjonsavtrekk. Dette ble forsøkt selv med bryteren på badet satt med "full åpning". Selv om bryteren var stilt inn på maks åpning på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av ventilasjonsanlegget for å kartlegge feilen. Styret i borettslaget må kontaktes ettersom ventilasjonsanlegget er felles i bygget.

TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer koblet på byggets felles varmeanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Radiatoren på soverommet er har løs innfestning i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å unngå brudd på vannrør og/eller rørkoblinger må radiatoren festes tilstrekkelig mot gulvet. Det er påvist at skruene er løse og det kan god være avviket utbedres enkelt ved å etterstramme skruene mot gulvet (se bilde).



TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

Eier informerer om at stikkkontakten på balkongen ikke er tilkoblet strøm, men ut over dette er ikke tilstanden på anlegget kjent da det ikke er utført noen kontroller av det elektriske anlegget i nyere tid. Det foreligger heller ingen samsvarserklæring for arbeidet som ble gjort med nyinstallasjonen i 2009. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

2009

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

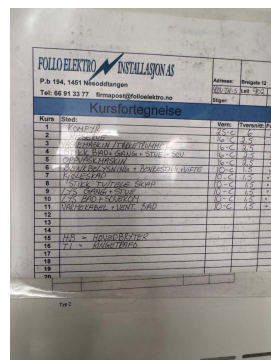
Nei

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?

Ja



! 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 forenklete 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.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

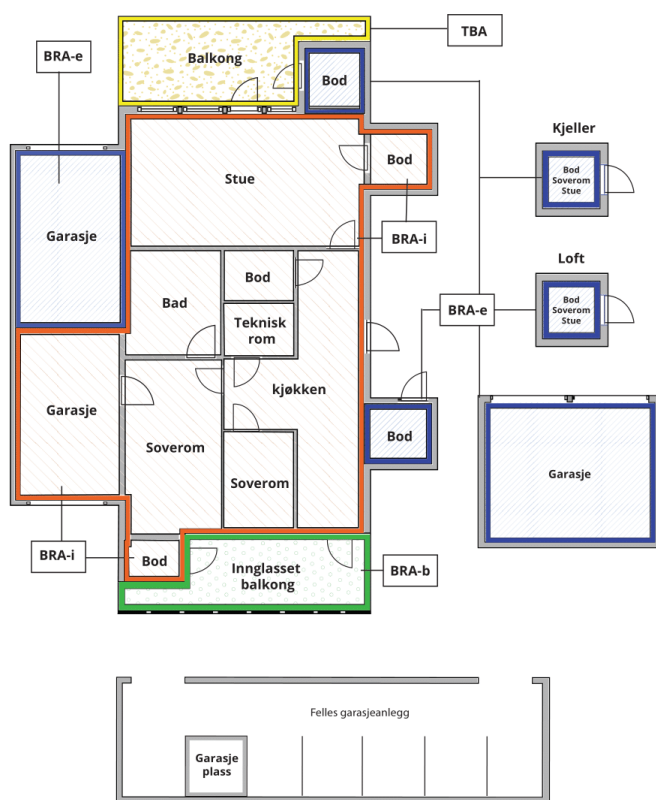
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	37			37	5
Kjeller		5		5	
SUM	37	5			5
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,50 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Mathias Mørch	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	469		0	288.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breigata 12

Hjemmelshaver

Borettslaget 4 Blocks

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETSLAGET 4 BLOCKS	992820462			Breiland Leif-Asbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 22.09.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler. Ferdigattest er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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