# Tilstandsrapport

Aksjeleilighet (i blokk)

Rosenlundgata 6 A, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 212

Aksjenummer 72-99

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²**




**Befaringsdato:** 08.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22706-1096 **Referansenummer:** GF2138

**Foretak:** TILSTAND AS

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

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.

# Tilstand AS

Tilstand AS ble etablert i 2025 som en videreføring av Takstmann Ole Storvand ENK, startet i 2020.
Foretaket bygger på kompetanse fra tømrerfaget med mesterbrev og takseringsutdanning.
Det legges vekt på kvalitet i alle ledd, uavhengighet og god yrkesetikk.

I Tilstand AS holder vi oss løpende oppdatert gjennom årlige kurs og fagseminarer.
Slik sørger vi for å levere rapporter basert på faglig forankrede vurderinger og bransjestandard.

Tilstandsrapportene utarbeides etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600.
Rapportene skal gi en nøktern og forståelig beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.
Vårt mål er å levere grundige rapporter med tydelig og lettlest informasjon.

Vi jobber aktivt med å formidle resultatet av observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte.
Skulle det likevel være forhold i rapporten som fremstår som uklare, er leseren velkommen til å ta kontakt.

Vi bistår gjerne med forklaring og veiledning.



**Rapportansvarlig**

Ole Storvand
Uavhengig Takstingeniør
post@tilstanden.no
921 65 120

# 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 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 eksemplarfremstilling 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
Leiligheten er tilknyttet aksjelaget AS Rosenlundgaten 6.
Aksjelaget har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1932 over 5 etasjer samt loft og kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner fra byggeår.
Yttervegger utvendig forblendet med mur og fasadeplater.
Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass fra 2007.
Entrédør med trekarm, brannklasse B30 og lydklasse 35db.

Bad:
Baderom fra 2022, oppusset i regi av aksjelaget.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra eldre, ukjent årstall.
Slette fronter og benkeplate av tre. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulvet på badet samt peisovn (fra 2024) i stuen.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av typen rør-i-rør og forkrommede rør.
Fordelerskap med stoppekraner i vegg på badet.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vinduskarmene. Avtrekk via ventiler i entré, bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Skap med automatsikringer.
Strømmåler i felles tavle utenfor leiligheten.

Boder:
Leiligheten disponerer en bod på loftet (ikke måleverdig) og en bod i kjelleren.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

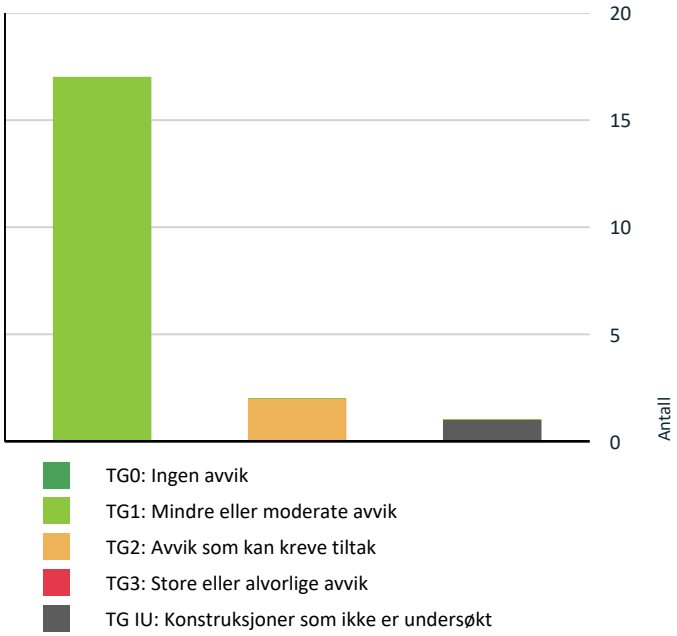
**Aksjeleilighet (i blokk)**

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke fremlagt og dermed ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (apparatet er over 10 år gammelt).

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet (i blokk)

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

**Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**
1932

**Anvendelse**
Boligformål

**Kommentar**
Jf. Eiendomsverdi

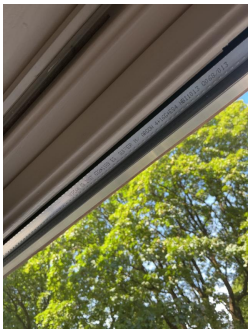
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Leiligheten har vinduer med malt trekarm og 2-lags isolerglass.
Vinduene er fra 2007 (produksjonsår på produkt synlig i karmen).





### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør fra Swedoor med trekarm og slett dørblad, kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Eksakt alder på entrédøren er ikke kjent (ingen synlig datostempling/produksjonsmerke i karmen).







# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflater belagt med 1-stavs laminat. Det ble kun registrert normal og forventet bruksslitasje (ingen større avvik) gitt alderen.
Bes merke at det mangler en overgangslist mellom stuen og entré.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger av hvitmalt teglstein, trepanel og malte slette flater. Himlinger av malte slette flater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Bygget har etasjeskiller av betong fra byggeår.
Det ble utført målinger av etasjeskillet med nivålaser på soverom 1 og i stuen.
Det ble gjort søk etter lokale skjevheter:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 10 mm på soverom 1 og ca. 8 mm i stuen.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Bygget er fra 1932 (jf. Eiendomsverdi).
Krav om etablering av radonsperre ved oppføring av nybygg kom først i byggeforskrifter fra 2010.
Ifølge aktsomhetskartet fra NGU ligger eiendommen i et område markert med "Usikker" aktsomhetsgrad.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
  Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Leiligheten har en pipe/skorstein av tegl fra byggeår. Det er fremlagt ferdigattest for piperehabilitering, utført i regi av aksjelaget i 2023.
Selger fikk installert ny peisovn i stuen i 2024. Installasjonen ble utført av "Peismontørn Tom Bru Vik".
Det er fremlagt sjekkliste og kontrollerklæring fra utførende.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har innvendige dører med trekarmer.
Slett dørblad ved bad og fyllingsdører ved begge soverom.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra 2022, oppusset/rehabilitert i regi av aksjelaget.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av våtrommet. Ferdigattesten er datert 19.09.2023 og inkluderte rørutskiftning.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Bes merke:
Arbeidene ble utført i regi av aksjelaget. Selger har ikke detaljdokumentasjon, slik som eventuelle sjekklister, bilder, produktbeskrivelser osv. Styret må kontaktes for eventuelle spørsmål vedrørende dokumentasjonen.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger.
Nedsenket himlingskonstruksjon med malt slett flate og integrerte downlights.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt fall mot sluk på badegulvet:
Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 20 mm.
Det er synlig oppkant av membran mot dørterskel. Oppkanten ble målt til ca. 15 mm.
Lokalfall i dusjsonen, målt ca. 85 centimeter ut fra sluket og mot toalettet ble målt til ca. 21 mm.
Avstanden mellom sluket og døren ble målt til ca. 0,70 meter.

Fallforholdene ble vurdert som tilfredstillende med tanke på bortledning/fall mot sluk.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommets tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater. Det er synlig oppkant av membran ved døren.
Det er plastsluk i dusjen med klemring av stål. Uttakbar slukkopp.
Ingen åpenbare avvik ble registrert.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur. Speil på veggen over innredningen.
Skap med slett front til høyre for innredningen.
Dusjsone avgrenset av innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Synlig drensspalte under toalettet (i overgangen mellom gulv og vegg).

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte mellom dørterskel og underkant av dørbladet.
Avtrekk via ventil i himling.





## LEILIGHET > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

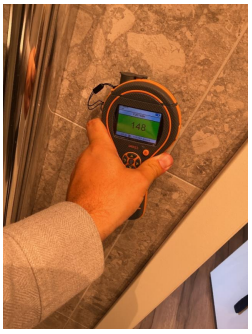
Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Hensikten med kontrollen er å undersøke om våtrommet har en fuktskade. Kontrollen skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

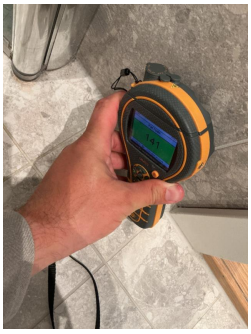
**Vurdering av avvik:**

- Hulltaking er ikke utført da badet har omsluttende vegger av mur/betong.
  Det ble isteden utført en enkelt overflatesøk med fuktindikator. Det ble ikke påvist forhøyde verdier.

**Konsekvens/tiltak**

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





# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra eldre, ukjent årstall.
Benkeplate av heltre (malt/behandlet) og oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Overmalte fliser på veggen mellom benkeplate og overskap.
Stekeovn, koketopp med gassbluss, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap med frysedel.
Gassalarm montert på vegg. Propantank i benkeskap.
Automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.

Bes merke:
Kjøkkeninnredningen er vurdert som funksjonell uten større avvik som krever utbedring.
Forbruker av rapporten skal likevel være klar over at det ble registrert stedvise tegn til bruksslitasje med blant annet enkelte hakk/merker.





### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Vegghengt kjøkkenventilator med stålhette og kullfilter.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen.
Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Ved siden av overskapet mot yttervegg er det etablert en friskluftsventil. Grunnet plasseringen av overskapet lar ikke ventilen seg åpne.
Det anbefales å fjerne overskapet slik at man får åpnet ventilen.
Dette vil bidra til å bedre ventilasjonen på kjøkkenet ved at fuktig vanndamp kan ledes ut.





# Tilstandsrapport

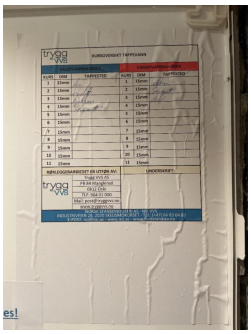
## TEKNISKE INSTALLASJONER

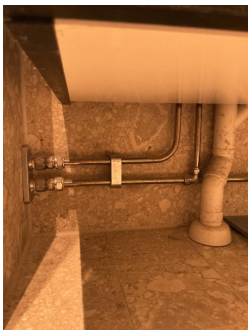
### TG 1 Innvendige vannledninger

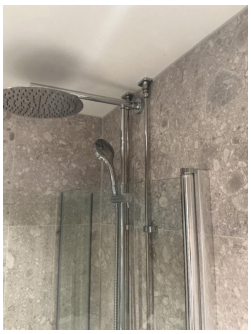
**Beskrivelse**

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør og forkrommede rør.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på bad (over det vegghengte toalettet).
Det er stoppekraner for kaldt- og varmt vann i skapet, sprutskjerm og kursoversikt.









### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast. Ingen åpenbare avvik ble registrert ved tapping av armaturer på bad og kjøkken.





### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vinduskarmene. Klaffventil i vegg i entré, ventil i himling på bad og (lukket) ventil i yttervegg på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## 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**

Sikringsskap med automatsikringer. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg fra forskjellige tidsperioder.

**Vurdering av avvik:**

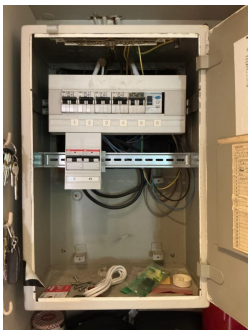
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

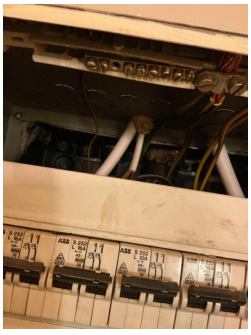
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

  Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.
  Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
  Det elektriske anlegget bør derfor kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
  Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert røykvarsler i himlingen.
Røykvarsleren er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg.
Det er et 6 kg ABC-pulverapparat fra 2011. Pilen på manometeret står på grønt felt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (apparatet er over 10 år gammelt).

**Konsekvens/tiltak**

- Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Apparatet bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har en platetopp med gassbluss. Propantank i benkeskap og gassalarm på vegg.

**Vurdering av avvik:**

- På gassledningen (av plastbelagt kobber) er det registrert korrosjon/irring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tilstanden på ledningen tilsier at det kan oppstå lekkasjer. Systemet bør undersøkes av fagkyndig.
  Det bør påregnes utskiftning av komponenter som viser tegn til slitasje.

## 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (apparatet er over 10 år gammelt).

**Konsekvens/tiltak**

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
  Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har 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.

  Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.
  Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
  Det elektriske anlegget bør derfor kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
  Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Apparatet bør skiftes ut.

# 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

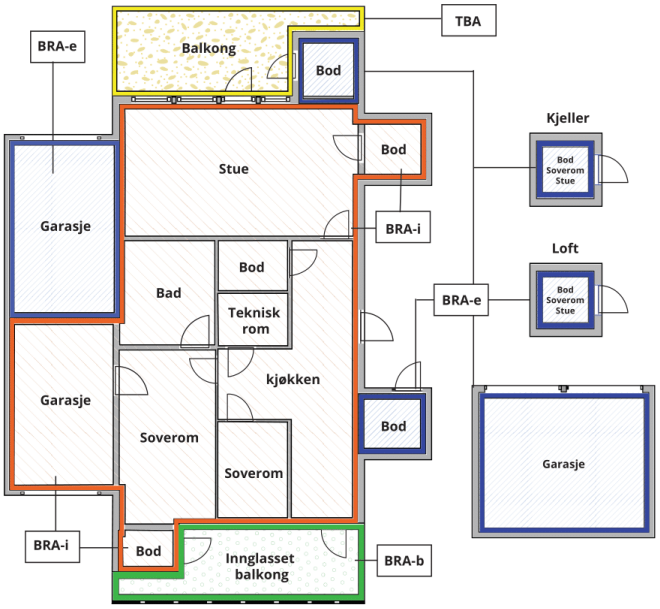
## Hva er måleverdig areal?

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

## Aksjeleilighet (i blokk)

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Loft | | | | | | 10 | 10 |
| Leilighet | 55 | | | 55 | | | 55 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | | | 2 |
| **SUM** | **55** | **2** | | | | **10** | **67** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| Leilighet | Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 10 m2.
På grunn av skråtak/lav himlingshøyde er ingen deler av boden måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren.
Kjellerboden ble oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene målt til:

Entré: 2,55 meter
Bad: 2,34 meter
Soverom 1: 2,56 meter
Soverom 2: 2,54 meter
Kjøkken: 2,54 meter
Stue: 2,56 meter

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Byggetegninger er ikke fremlagt og dermed ikke kontrollert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Viser til informasjon i selgers egenerklæringsskjema.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket under befaring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.7.2026 | Ole Storvand | Takstingeniør |
| | Nikolas Bøhn Grid | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 225 | 212 | | 0 | 418.4 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**
Rosenlundgata 6 A

**Hjemmelshaver**
As Rosenlundgaten 6

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0301/AS Rosenlundgaten 6 | 933712729 | H0301 | Obos Eiendomsforvaltning AS | Nikolas Bøhn Grid |

## Innskudd, pålydende mm

**Aksjenummer**
72-99

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

**Adkomstvei**

Adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for området/eiendommen.

**Om tomten**

Aksjelaget har felleseiet tomt på 418,4 m² (jf. Kartverket).

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 29.06.2026 | Skjematur fra Gjensidige | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ferdigattest | 19.09.2023 | Rørutskiftning og modernisering av bad | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ferdigattest | 09.03.2023 | Rehabilitering av piper | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Samsvarserklæring | 31.08.2022 | Våtromsrehabilitering (Trygg Elektro AS) | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Ferdigattest | 19.03.2021 | Installasjon av brannalarmanlegg | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ferdigattest | 05.10.2004 | Innredning av leilighet på loft | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Ferdigattest | 24.01.2003 | Bruksendring | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Expeditions-Dokument | 12.12.1931 | For våningshus | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.07.2026 | |

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.

orskriften 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.»*