Tilstandsrapport

Brettevilles gate 25, 0481 OSLO

Boligtype: Leilighet

Kommune: Oslo

Gnr: 224 Bnr: 68 Fnr: 0 Snr: 0



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Referansenummer:** TS9402

BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
53 m²	49 m²	4 m²	–	–

UTFØRENDE FORETAK

Tilstand AS

E-post: post@tilstanden.no

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Innholdsfortegnelse

- Forside 1
- Innholdsfortegnelse 2
- Om tilstandsrapporten 3
- Tilstandsgrader 4
- Eiendoms- og oppdragsopplysninger 5
- Kortfattet sammendrag 6
- Tilstandsvurderinger 7–16
- Sammendrag av tilstandsgrader 17
- Areal 18
- Dokumentasjon 19
- Vilkår og forutsetninger 20

Om tilstandsrapporten

Formål og vurderingsgrunnlag

Tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og skal gi kjøper og selger et bedre grunnlag for bolighandelen. Den bygger på undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger om eiendommen.

Rapporten utarbeides etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i den benyttede utgaven av NS 3600. Vurderingene utføres faglig og uavhengig av partenes interesser.

Bygningsdelene vurderes som hovedregel mot byggereglene som gjaldt da de ble oppført eller omsøkt. Alder, slitasje og risiko inngår i vurderingen. Nye overflater betyr ikke nødvendigvis at konstruksjonene bak er fornyet.

Benyttet standard: NS 3600:2025+AC:2026.

Hvordan undersøkelsene gjennomføres

Undersøkelsene består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger og hulltaking der forskriften krever det. Unntak begrunnes. Inventar flyttes ved behov innenfor forskriftens rammer. Begrensninger i tilgangen beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres uten fare for liv og helse, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det forventes ikke at den bygningssakkyndige klatrer på tak eller leier lift. Snø og utrygg tilgang til loft kan begrense undersøkelsen.

Hva rapporten omfatter

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av eiendommen. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket.

Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Elektriske forhold vurderes gjennom opplysninger, dokumentasjon og synlige observasjoner. Dette erstatter ikke en elektrisk kontroll. Åpenbare ulovligheter og sikkerhetsforhold omtales, men rapporten er ingen fullstendig lovlighetskontroll.

Slik bruker du rapporten

Les hele rapporten sammen med egenerklæringen og salgsoppgaven. Se tilstandsgradene i sammenheng med begrunnelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. Avklar spørsmål og følg opp anbefalte undersøkelser før avtaleinngåelse.

Ofte brukte begreper

Bygningsdel: Del av bygning eller annet byggverk. Eksempler: vegger, tak og gulv.

Tilstandsgrad: Uttrykk for den tekniske tilstanden en bygningsdel har i forhold til referansenivået.

Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået som fastsettes for analysen.

Årsak: Begrunnelsen for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som er lagt til grunn.

Konsekvens: Hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis forholdet ikke følges opp.

Usikker fremtidig funksjon: Alder, slitasje eller andre forhold gjør videre funksjon usikker, selv om funksjonssvikt ikke nødvendigvis er påvist.

Fuktskade: Uakseptabel følge knyttet til fukt.

Forhøyet fuktnivå: Fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt.

Kritisk fuktnivå: Forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en skade dersom det overskrides.

Råte: Nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse, fasthet, struktur og farge.

Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse.

Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende insekter.

Fuktkrevende insekter: Insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves problematiske eller skjemmende.

Arealbegreper

BRA: Bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA-i: Internt bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger.

BRA-e: Eksternt bruksareal som tilhører boligen, for eksempel en separat bod.

BRA-b: Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan.

TBA: Areal av åpne terrasser og balkonger. Inngår ikke i BRA.

GUA: Gulvareal: summen av BRA og ALH.

ALH: Areal med lav himlingshøyde som ikke inngår i BRA.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver tilstanden til rom og bygningsdeler på befaringstidspunktet.
Fastsetting av tilstandsgrad bygger på undersøkelser, tilgjengelige opplysninger og kriterier i NS 3600:2025.
Tilstandsgraden må leses sammen med beskrivelsen av den enkelte bygningsdelen.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Beskrivelsene av TG 0–3 nedenfor er sitert fra forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-23.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

TGIU brukes unntaksvis når en bygningsdel ikke kan undersøkes, og både alder og materialbruk er ukjent. Rapporten forklarer hva som ikke er undersøkt og hvorfor, hva dette innebærer, og hva som må til for å gjennomføre undersøkelsen. Det opplyses også om konstruksjonen er særlig utsatt for skader. TGIU betyr at tilstanden er ukjent, ikke at bygningsdelen er uten avvik.

Forklaring basert på NS 3600:2025+AC:2026, Tabell 2 - Kriterier for valg av tilstandsgrader

Viktig informasjon

Forskriften beskriver hva de ulike tilstandsgradene betyr, og krever at den bygningssakkyndige bruker kriteriene i NS 3600:2025 ved valg av tilstandsgrad. Standarden utdyper hvordan blant annet alder, slitasje, utførelse, dokumentasjon og risiko skal vurderes for ulike bygningsdeler.

En tilstandsgrad kan bygge på mer enn synlige skader. For eksempel kan en bygningsdel få TG 2 på grunn av alder og økt risiko for skader, selv om den fortsatt fungerer. Hvilken dokumentasjon som er nødvendig for TG 0, avhenger av bygningsdelen.

Bruken av kriteriene kan kreve faglig skjønn. Den bygningssakkyndige må vurdere de konkrete forholdene, mulige konsekvenser og behovet for tiltak. Når slike vurderinger har betydning for tilstandsgraden, forklares de under årsaksvurderingen for den enkelte bygningsdelen.

Samme tilstandsgrad kan ha ulik betydning for forskjellige bygningsdeler. Les derfor begrunnelsen, mulige konsekvenser og anbefalte tiltak for å forstå hva vurderingen betyr for boligen.

Eiendoms- og oppdragsopplysninger

Eiendomsinformasjon

Boligtype: Leilighet

Eierform: Aksje i boligaksjeselskap

Adresse: Brettevilles gate 25

Kommune: Oslo

Matrikkel: Gnr. 224 / bnr. 68

Bolignummer: H0102

Leilighetsnummer: 359-1-180

Aksjenummer: 725-740 (180)

Aksjeboenhetsnummer: 00120

Boligaksjeselskap: Folkvang Boligselskap AS

Tomt: Selveiet tomt på 6 583,2 m²

Hjemmelshaver/selger: Ingrid Stensrud, Jørgen Stensrud

Oppdragsinformasjon

Befaringsdato: 13.10.2026

Oppdragsnummer: OPP-869402

Oppdragsgiver: Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS

Rekvirent: Brage Deildokk

Utførende foretak: Tilstand AS

Rapportansvarlig: Ole Storvand

Rolle: Bygningssakkyndig

Deltakere på befaringen: Ole Storvand, Ingrid Stensrud, Jørgen Stensrud

Byggesak

Det er fremlagt byggetegninger oppgitt som godkjente. Tegningsgrunnlaget kunne bare delvis brukes til å sammenligne dagens planløsning og bruk. Tegningen er av en slik kvalitet (dårlig oppløsning) at det er vanskelig å tyde detaljene. Ingen større avvik ble registrert. Det er fremlagt Expeditions-Dokument.

Sammenligningen er begrenset til delene som kunne leses og vurderes. Samsvar for de øvrige delene er ikke avklart ut fra de fremlagte tegningene. Forskjellen mot fremlagt tegningsgrunnlag avklarer ikke i seg selv om dagens løsning er godkjent. Godkjenningsstatusen for den registrerte forskjellen bør avklares mot kommunens byggesaksopplysninger.

Kortfattet sammendrag

Leiligheten ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og er tilknyttet aksjelaget Folkvang Boligselskap AS.
Folkvang Boligselskap har felleseiet tomt på 6 583 m².

Boligbygg fra 1933 over 4 etasjer samt kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskiller av betong- og stålkontruksjoner.
Yttervegger utvendig forblendet med teglstein, mur og pussede flater.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.
Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduene har trekarmer og 2-lags isolerglass og er fra 2017.
Entrédør fra Swedoor med trekarm, profilert dørblad, kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db.

Våtrom:
Baderom fra 2012, oppusset i regi av tidligere eier. Sluk fra 1997.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og opplegg for vaskemaskin.
Automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Oppvarming:
Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv på bad samt radiatorer.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger av typen plast (rør-i-rør).
Fordelerskap for rør-i-rør med sprutskjerm og stengeventiler er plassert i vegg på badet.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg på kjøkken samt i fellesarealer i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduskarmer samt ventil i yttervegg på kjøkken.
Felles varmtvann og radiatorer.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren. Boden ble målt til 4 m² (BRA-e).

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduene har trekarmer og 2-lags isolerglass og er fra 2017.
Årstall er fastsatt ut fra produksjonsår på produkt.





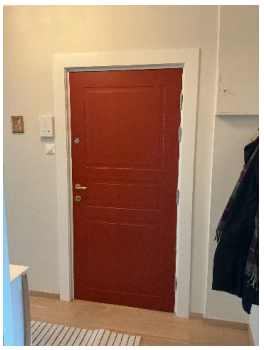
Ytterdør

TG 1

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor med trekarm, profilert dørblad, kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Årstall for ytterdøren er ikke kjent.





Tilstandsrapport

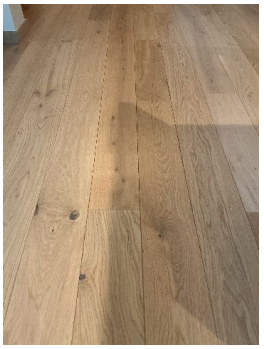
INNVENDIG

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse

Gulvene har parkett. Gulvet er lagt i regi av selger med bistand fra fagkyndig (tømrer).

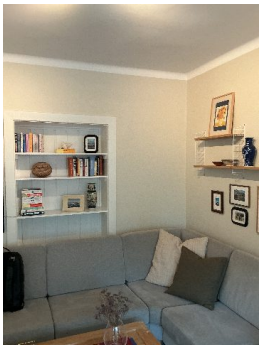


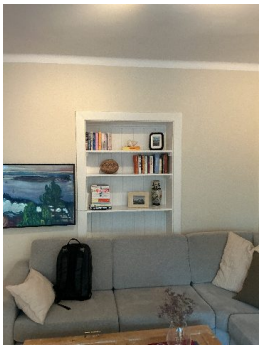
Overflater - vegger og himlinger

TG 1

Beskrivelse

Vegger og himlinger av malte slette flater.





Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Eldre innvendige dører, slipt og behandlet. Funksjon er OK.

Dørenes åpnings- og lukkefunksjon er kontrollert.

Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2012, oppusset i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon for våtrom

TG 2

Beskrivelse
Ved tilstandsvurdering ser vi etter dokumentasjon som sjekklister, bilder, beskrivelse av oppbygging av våtrommet, ferdigattest o. l.

Årsak
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
Det vanntette sjiktet er skjult bak flislagte overflater og er derfor ikke tilgjengelig for direkte tilstandsvurdering.
Undersøkelsen begrenses til eventuelle synlige detaljer ved rørgjennomføringer, i sluket og ved dørterskelen.

Tilstandsrapport

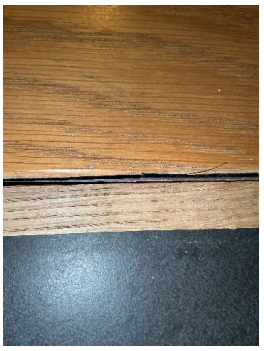
VÅTROM (BAD)

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse
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. 50 mm.
Avstanden ble målt til ca. 2,20 meter.
Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 32 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket.
Det er en synlig oppkant/oppbrett av membran mellom klemlist og dørterskel. Høyden på oppkanten ble målt til ca. 25 mm.

Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på avrenning/fall mot sluk og lekkasjesikkerhet.

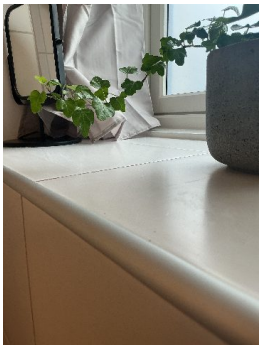


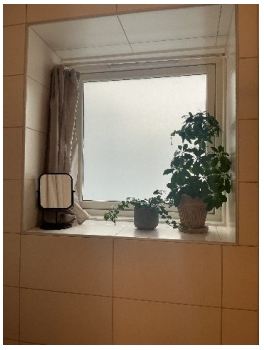


Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Flislagte vegger og malt slette flate i himling.
Merk: Det er et vindu i det som defineres som våtsone. Materialer kan bli utsatt for direkte fuktbelastning.
I dette tilfellet er løsningen likevel ikke vurdert som et avvik grunnet utførelsen.
Her er det flislagt helt inn mot vinduskarm - og vinduet er trukket langt ut i vegglivet.
Det er etablert fall på den horisontale flaten mot vinduet slik at vann kan renne bort fra karm. Selger har også montert forheng for ytterligere skjerming.
Ingen synlig skader på vinduskarm ble registrert.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Vanntett sjikt og sluk

TG 1

Beskrivelse
Vanntett sjikt fra 2012 (14 år). Tettesjiktet er skjult bak flislagte overflater og ikke tilgjengelig for tilstandsvurdering ut over oppgitt alder. Det er ikke synlige deler av tettesjikt i sluket, men det er synlig med oppkant ved dør.

Sluk av plast, datert 1997. Klemring er delvis synlig. Slukkoppen er uttakbar og jordingskabel er synlig.





Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 1

Beskrivelse
Gulvstående servant med slett skapfront.
Benkeplate av sten med ovenpåliggende servant. 1-greps armatur. Speil på veggen.
Dusjsone avgrenset av forheng.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Synlig drensrør ut av veggen ved siden av toalettet.

Merk: Det er en liten avskalling/lokal skade i hjørnet på benkeplaten. Det er også riss i emaljen på servanten.
Tilstanden er vurdert som normal gitt alderen (ca. 14 år).





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse
Tilluft via spalte under dør og ventil i vinduskarm. Elektrisk vifte i himling.





Kontroll i tilliggende konstruksjon

TGIU

Beskrivelse
Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.

Årsak
I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi badet har omsluttende vegger av mur/betong.
Våtsonen ligger også vendt ut mot leilighetens yttervegg (mot fellesareal/trappegang).

Konsekvens/tiltak
Tilstanden inne i tilliggende konstruksjon er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på badet med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning

TG 1

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkeninnredningen er fra 2021. Årstall er fastsatt ut fra opplysninger fra eier.
Benkeplate av sten.
Oppvaskkum med 1-greps armatur.
Eksponert teglstein på vegg mellom benkeplate og overskap.
Sprutskjerm av glass på vegg over platetoppen.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Opplegg for vaskemaskin.
Etablert fuktføler/automatisk lekkasjevarsler.





Avtrekk

TG 2

Beskrivelse
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Kjøkkenavtrekket er fra 2021. Årstall er fastsatt ut fra opplysninger fra eier.
Luften ledes opp til innkassing ved himling. Det er etablert spalter/rist i dekksiden på innkassingen.
Komfyrvakt montert under ventilator.

Årsak
Det er ikke mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
En ventilator med kullfilter kan fjerne matos (fettpartikler) og lukt, men ikke fuktig vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake til rommet. Dette kan føre til tidvis økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

TG 1

Beskrivelse
Innvendige vannledninger av typen plast (rør-i-rør).
Fordelerskap for rør-i-rør med sprutskjerm og stengeventiler er plassert i vegg på badet.
Synlig drenering til siklemikk (hvit plastkappe) på veggen under skapet. Eventuelt lekkasjevann fra systemet ledes da til sluk.
Separat stoppekran på vannledningene på kjøkken (bak inspeksjonsluke i vegg).





Innvendige avløpsrør

TG 1

Beskrivelse
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg på kjøkken samt i fellesarealer i kjeller.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduskarmer samt ventil i yttervegg på kjøkken.
Elektrisk avtrekk fra bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.
Boligens samlede luftutveksling er vurdert som tilfredsstillende vurdert mot byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vannbåren varme (radiatorer)

TG 1

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann med kobling til radiatorer. Synlige rør er av kobber.
Alder på rørinstallasjonene er ukjent.

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang utenfor leiligheten.

Spørsmål til eier

Når gjennomførte DLE sist tilsyn i boligen? **Ukjent**

Hva var resultatet av siste DLE-tilsyn? **Ukjent**

Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? **Før 2000**

Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang? **Nei**

Finnes kursfortegnelse, og samsvarer antall sikringer? **Ja, samsvarer**

Er det gjort endringer på anlegget etter 1999? **Ja**

Har eier samsvarserklæring for arbeidet? **Ja**
Kommentar: For det som er utført i deres botid.

Forenklet vurdering av bygningssakkyndig

Ses tegn på varmgang på kabler, brytere, downlights eller uttak? **Nei**

Er synlige kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

Er synlige kabelinnføringer og hull i inntak eller skap tette? **Ja**

Ses brunsvidde eller misfargede stikkontakter? **Nei**

Er stikkontakter, brytere eller armaturer løse? **Nei**

Ses løse, skadde eller ubeskyttede ledninger? **Nei**

Er synlig belysning eller armaturer ute av funksjon? **Nei**

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Beskrivelse

Entrédøren har B30-klassifisering.
Komfyrvakt på kjøkkenet.
Slokkeutstyr: 6 kg pulverapparat.
Varsling: Lokale røykvarslere og røykvarslere tilknyttet felles alarmsentral.

Helse, miljø og sikkerhet

Her omtales registrerte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Forholdene gis ikke tilstandsgrad.

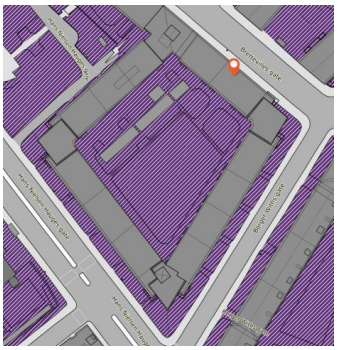
Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger i et bygg oppført på 1930-tallet. Krav om etablering av radonsperre ved oppføring av nybygg kom først i TEK10. Bygget er dermed oppført uten.
Eiendommen ligger ifølge aktsomhetskartet til NGU i et område markert med "Meget høy" aktsomhetsgrad.

Årsak
Det er ikke utført radonmåling i eiers botid, og radonnivået i boligen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak
Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer øker risikoen for lungekreft.
Det anbefales radonmåling over minst to måneder i perioden fra midten av oktober til midten av april, for å avklare nivået og eventuelt behov for tiltak





Sammendrag av tilstandsgrader

Her vises bygningsdeler med TG2, TG3 eller TGIU. Antallene nedenfor omfatter også TG0 og TG1. Trykk på en tittel for å gå direkte til vurderingen.

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TGIU
0	15	2	0	1

TG 2 **Våtrom - Dokumentasjon for våtrom**

Årsak: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Det vanntette sjiktet er skjult bak flislagte overflater og er derfor ikke tilgjengelig for direkte tilstandsvurdering. Undersøkelsen begrenses til eventuelle synlige detaljer ved rørgjennomføringer, i sluket og ved dørterskelen.

TG 2 **Kjøkken - Avtrekk**

Årsak: Det er ikke mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: En ventilator med kullfilter kan fjerne matos (fettpartikler) og lukt, men ikke fuktig vanndamp. Den fuktige luften sirkuleres tilbake til rommet. Dette kan føre til tidvis økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften.

TGIU **Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjon**

Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.

Årsak: I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi badet har omsluttende vegger av mur/betong. Våtsonen ligger også vendt ut mot leilighetens yttervegg (mot fellesareal/trappegang).

Konsekvens/tiltak: Tilstanden inne i tilliggende konstruksjon er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på badet med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

Areal

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

Aksjeleilighet (i blokk)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Sum BRA	TBA
Leilighet	49	-	-	**49**	-
Kjeller	-	4	-	**4**	-
Sum	**49**	**4**	**0**	**53**	**-**

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
Leilighet	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue	-	-
Kjeller	-	Bod	-

Beskrivelse

Boligen disponerer en bod i kjelleren. Boden ble målt til 4 m² (BRA-e).

Takhøyder i leiligheten ble målt på tilfeldige steder i rommene til:
Entré: 2,68 meter
Bad: 2,49 meter
Soverom: 2,67 meter
Kjøkken: 2,66 meter
Stue: 2,66 meter

Dokumentasjon

Dokumenter

Dokumenttype	Antall sider	Dato	Status
Egenerklæringsskjema Skjematur fra Gjensidige	8 sider	15.10.2026	Gjennomgått
Meglerbrev Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS	–	09.10.2026	Gjennomgått
Expeditions-Dokument "Ferdigattest"	1 sider	20.10.1931	Gjennomgått
Tegning Original plantegning (udatert)	1 sider	Ikke registrert	Gjennomgått

Oppgradering- og vedlikeholdshistorikk

År	Type	Opplysning
2026	Oppgradering	Montert elektrisk vifte for avtrekk på bad. Utført av Elektro Nettverk Service AS Kilde: Egenerklæring
2026	Vedlikehold	Skiftet elastisk fugemasse (silikon) på bad. Kilde: Egenerklæring
2023	Oppgradering	Lagt opp nye stikkontakter på soverommet (utvidelse av eksisterende kurs). Utført av Elektro Nettverk Service AS Kilde: Egenerklæring
2023	Oppgradering	Snekker plassbygde garderobe på soverommet. Kilde: Egenerklæring
2021	Oppgradering	Utskiftning av vinduer og balkongdører i hele bygget. Utført i regi av boligselskapet. Kilde: Egenerklæring
2021	Oppgradering	Ny innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater, nye kurser, komfyrvakt, nye stikkontakter og nytt lyspunkt, i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue. Utført av Elektro Nettverk Service AS Kilde: Egenerklæring
2021	Annet	Rørleggeren la om vann- og avløpsledningene på kjøkkenet og koblet dem til stigerøret på nytt, da kjøkkenet ble bygget om og veggen mot stua ble revet. Stigerøret ble kasset inn med inspeksjonsluke. Arbeidet pågikk fra 5. juli til 10. september 2021. Kilde: Egenerklæring
2021	Oppgradering	Faglærte håndverkere la nye gulv i stue, kjøkken og gang. Snekker plassbygde nytt kjøkken med tilhørende kjøkkenøy. Profesjonelle malere har malt stue, kjøkken og gang. Kilde: Egenerklæring
2012	Oppgradering	Boligselskapet fornyet innvendig avløpsstammer, grenrør til bad og kjøkken og bunnledninger, for hele bygget. Utført av Proline. Kilde: Egenerklæring

Vilkår og forutsetninger

Rapportens formål og grunnlag

Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet til bruk ved salg av eiendommen. Vurderingene bygger på gjennomførte undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier og andre kilder. Kildene som er lagt til grunn, fremgår av rapporten.

Mangelfulle eller uriktige opplysninger kan påvirke vurderingene. Nye opplysninger av betydning kan gjøre det nødvendig å supplere eller endre rapporten.

Undersøkelsenes omfang

Undersøkelsene følger kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). De består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger, enkle funksjonsprøver og hulltaking der forskriften krever det. Unntak fra hulltaking vurderes konkret og begrunnes i rapporten. Eventuelle tilleggsundersøkelser beskrives særskilt.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av alle konstruksjoner og installasjoner. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket. Ved stikkprøver gjelder resultatene de undersøkte stedene.

Opplysningene om det elektriske anlegget bygger på eiers svar, tilgjengelig dokumentasjon og en forenklet visuell vurdering av synlige og tilgjengelige deler, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Dette er ikke en elektrofaglig kontroll. Det utføres ikke funksjonstest av hvitevarer, varmekilder som varmekabler, panelovner, stråleovner og varmelamper, eller elektrisk betjente screens og markiser. Det utføres heller ikke fullstendig funksjonstest av belysning. Det måles ikke spenning, og deksler demonteres ikke. Skjulte feil kan forekomme og være kostbare å utbedre. Ved spørsmål om anleggets tilstand bør du kontakte en registrert elektrovirksomhet for faglig vurdering.

Tilgjengelighet og sikkerhet

Tepper, møbler og inventar flyttes når det er nødvendig for å undersøke aktuelle bygningsdeler. Særlig tunge møbler og inventar flyttes normalt ikke dersom de verken skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, eller det er andre grunner til å tro at flytting kan avdekke vesentlige forhold. Den bygningssakkyndige vurderer også om flytting lar seg gjennomføre. Dersom nødvendig tilgang ikke kan oppnås, beskrives begrensningen og vurderingene i rapporten.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Den bygningssakkyndige vurderer om undersøkelsene kan utføres uten fare for liv og helse. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres forsvarlig, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det er ikke krav om å klatre på taket eller leie lift eller annet sikkerhetsutstyr. Snødekke, manglende gangbart gulv på loftet og andre hindringer kan begrense undersøkelsen. Gjennomføring og begrensninger beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Bygningsdeler og forhold som omfattes

Det fremgår av rapporten hvilke rom, bygningsdeler og byggverk som er undersøkt. Tilleggsbygninger omfattes når dette er angitt. Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Vurderingen av brannteknisk forhold er begrenset til undersøkelsene og opplysningene som forskriften krever. Den erstatter ikke en fullstendig kontroll fra kvalifiserte fagpersoner. Løsøre, hvitevarer og annet inventar tilstandsvurderes normalt ikke.

Areal og offentlig godkjenning

Areal måles etter NS 3940:2023 med rettelsesblad AC:2024. Oppgitte arealer gjelder på oppmålingstidspunktet og avrundes til hele kvadratmeter. Måleforutsetninger og eventuell usikkerhet beskrives i arealdelen.

At et areal er målt og tatt med i rapporten, betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken. Arealmålingen bekrefter heller ikke at tekniske krav til rommet er oppfylt.

Rapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av eiendommens offentligrettslige lovlighet. Åpenbare ulovligheter og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales slik forskriften krever. Det fremgår hvilken byggesaksdokumentasjon som er gjennomgått. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet om godkjent bruk.

Tiltak og kostnadsanslag

Anbefalte tiltak bygger på registrerte forhold og vurderingene i rapporten. Nærmere undersøkelser kan være nødvendige for å avklare årsak, skadeomfang og egnet utbedring.

Ved TG 3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader. Anslaget er et erfaringsbasert overslag, ikke et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Faktiske kostnader kan variere med skadeomfang, valgt løsning, lokale priser og tilleggsarbeider som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjoner.

Rapportens alder og endringer etter befaringen

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år når kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Rapporten beskriver forholdene på befaringstidspunktet. Skader, utførte arbeider eller nye opplysninger etter befaringen kan gjøre oppdatering nødvendig også før ett år har gått.

Bruk av rapporten

Rapporten skal leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Tilstandsgrader og kostnadsanslag må ses i sammenheng med beskrivelsene, begrunnelsene og anbefalte tiltak. Spørsmål og anbefalte videre undersøkelser bør avklares før kjøp.

Disse vilkårene begrenser ikke rettigheter eller ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.

Om rapportmalen og rettigheter

© Tilstand AS 2026

Rapportmalen og programvaren som benyttes til å utarbeide rapporten, er utviklet og driftes av Tilstand AS. Rapportens faglige vurderinger er utført av den bygningssakkyndige som er oppgitt i rapporten.

Rapportmalen, egenutviklede standardtekster og grafiske elementer er beskyttet i den utstrekning åndsverkloven gir vern. Rapporten kan brukes og deles i forbindelse med salg av eiendommen og senere oppfølging av forhold som er omtalt i rapporten.

Gjenbruk av beskyttet innhold som grunnlag for andre rapportmaler, rapporttjenester eller programvare krever tillatelse fra Tilstand AS, med mindre bruken er tillatt etter lov. Rettigheter til innhold fra andre rettighetshavere berøres ikke.