Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)

Breigata 18, 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 470

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22706-1091 **Referansenummer:** SI6394

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 Gamle Oslo i Oslo kommune.
Leiligheten er tilknyttet Borettslaget 4 Blocks.
Borettslaget består av 98 andeler og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 2009 over 6 etasjer samt underetasje/kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.
Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater.
Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Adkomst fra bakgård til felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer med trekarmer og 3-lags isolerglass.
Entrédør med trekarm, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Balkongdør med trekarm og 3-lags isolerglass.

Bad:
Baderom fra byggeår med opplegg for vaskemaskin.
Overflateoppusset i 2025 med mikrosement og ny innredning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat/kompositt og integrerte hvitevarer.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulvet på badet samt radiatorer.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av typen rør-i-rør.
Fordelerskap med stoppekraner i vegg på bad.
Synlig drensrør til siklemikk inne på badet.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon fra felles anlegg.
Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Skap med automatsikringer i entré.

Balkong og bod:
Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt balkong.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

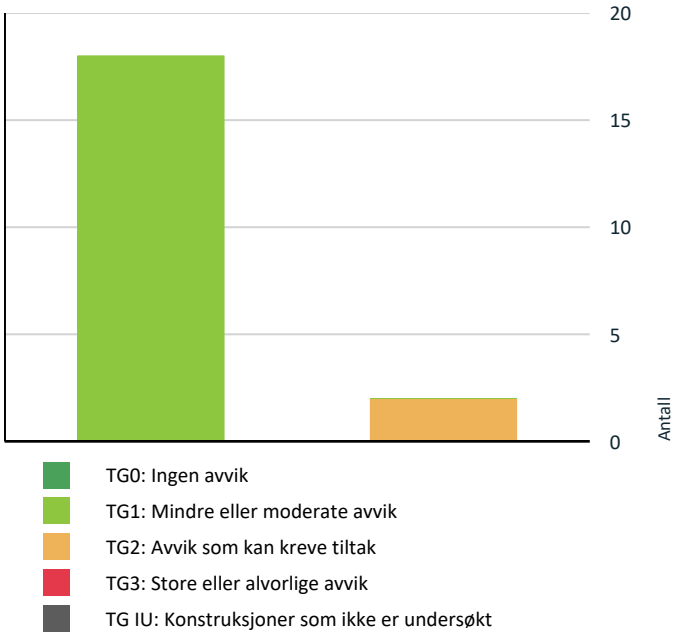
Borettslagsleilighet (i blokk)

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

Ref. tegning "A-1313"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Våtrom > Leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger inne i leiligheten, og bygget er sannsynligvis ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske installasjoner (nybygg og eventuelle endringer etter dette).

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår
2009

Kommentar
Jf. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

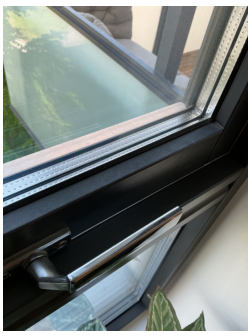
UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trekarm og 3-lags isolerglass. Plassert noe inntrukket i fasaden med sålbenkbeslag/vannbrett under.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





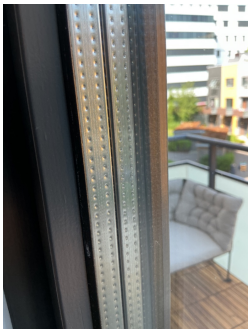
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør fra Nordic med slett dørblad, kikkehull, dørpumpe, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Balkongdør med sortlakkert trekarm og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt balkong. Balkongkonstruksjon av betong og stål fra byggeår.
Gulvflate belagt med trefliser/trelemmer. Rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,11 meter.
Det er dobbel utestikk på veggen, samt kabel/opplegg for montering av utelampe.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater belagt med 3-stavs parkett, vurdert til være fra byggeår.

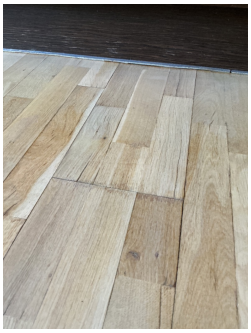
Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis misfarging og svelling i parkettgulvet, spesielt ved kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av parkettsgulvets tilstand må utskiftning påregnes i nær fremtid. Bes merke at årsaken til skadene ikke er kjent for rapportansvarlig. Basert på typen registrerte avvik (svelling, misfarging og stedvis knirk) antas det at årsaken er fuktpåvirkning. Det kan derfor ikke utelukkes underliggende avvik også, slik som muggsoppdannelse o.l.



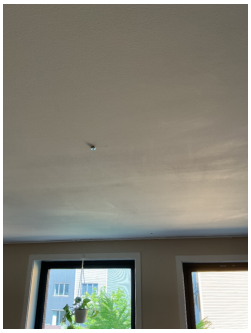


TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger av malte slette flater.
Kun mindre avvik ble registrert slik som enkelte hakk/merker/riper og tegn etter tidligere innfestninger (synlig plugger i himling).





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller av betong.
Det ble utført målinger av etasjeskillet med nivålaser på soverom 1 og i stue/kjøkken:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble på soverom 1 målt til ca. 5 mm.
I stue/kjøkken ble forskjellen (lokalt avvik) målt til ca. 7 mm.

.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er fra 2009 (jf. Eiendomsverdi). Krav om radonsperre ved oppføring av nybygg kom først i byggeforskrifter fra 2010.
Ifølge aktsomhetskartet fra NGU ligger eiendommen i et område markert med "Særlig høy" aktsomhetsgrad.
Selger er ikke kjent med om det er utført radonmåling inne i leiligheten (ikke utført i selgers botid).

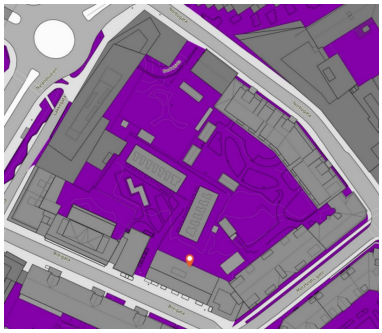
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger inne i leiligheten, og bygget er sannsynligvis 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. Tiltak må påregnes dersom forhøyede verdier påvises.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med trekarm og malte glatte dørblader.

.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med underliggende membran/tettesjikt fra byggeår.
Overflateoppusset i 2025 med mikrosement på gulv og vegger (over eksisterende fliser).
Det ble også montert nytt toalett, ny servantinnredning og nytt dusjkabinett.

Jf. selgers egenerklæringsskjema ble arbeidet i 2025 utført av foretaket "Byggmester og Takstmann Haagensen AS".

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 31.03.2016.

Ved søknad om 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, jf. veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger.
Nedsenket himlingskonstruksjon med malt slett flate.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på gulvet lagt over eksisterende gulvfliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på veggen.





Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et underliggende tettesjikt/membransystem fra byggeår. Det legges derfor til grunn at alderen er ca. 17 år.

Vurdering av avvik:

- Sluket er under dusjkabinettet. Kabinettet har et fast bunnkar. Tilkomst for inspeksjon og renhold krever flytting av kabinettet.
- Tettesjiktet i gulvet er over 15 år og ikke dokumentert. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet gjør at sluket ikke ble undersøkt under befaring. Tilstanden er ikke kjent. Sluket må undersøkes når forholdene ligger bedre til rette.
- Fall mot sluk lar seg ikke måle uten å flytte kabinettet. Det vites ikke om fallforholdene oppfyller dagens krav.
- Konsekvensen med relativt høy alder på tettesjiktet er at tilstanden er usikker. Restlevetiden er ukjent.
  Med alderen øker risikoen for utettheter og fuktskader. Det kan derfor ikke utelukkes behov for totalrehabilitering i årene som kommer.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende benkeplate, rund servant og 1-greps armatur.
Speil med belysning over innredningen.
Dusjkabinett med skyvedører og hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Synlig drensspalte i overgangen mellom gulv og vegg (vendt mot dusjkabinettet). Inspeksjonsluke på siden av kassen.
Opplegg for vaskemaskin under plassbygget nisje.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventilasjon. Tilluftsspalte mellom flat dørterskel og underkant av dørbladet. Avtrekk via vifte i himlingen.

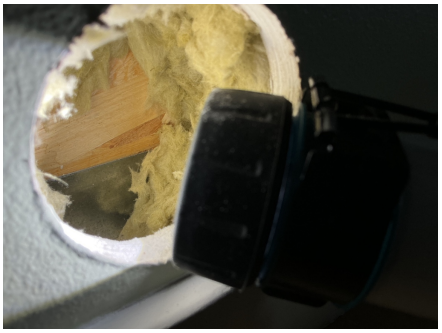
LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking og kontroll i tilliggende konstruksjoner under befaring.
Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.
I dette tilfellet ble kontrollen utført i veggen direkte bak dusjkabinettet og like over gulvlisten - fra entré. Det ble ikke påvist avvik.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat/kompositt. Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Plate med skinnesystem for oppheng på veggen mellom benkeplate og overskap.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frysedel.
Det ble kun registrerte enkelte kosmetiske avvik (hakk/merker) på benkeplaten og på fronter.

Til informasjon:
Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet (2009).
Det er ingen krav om ettermontering, men det anbefales å montere begge deler som tiltak mot utvikling av brann- og vannskader.









LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap over platetoppen. Ventilatoren er tilknyttet byggets ventilasjonssystem (balansert). Luften går ut av bygget.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av typen rør-i-rør fra byggeår.
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet med stoppekraner er plassert i vegg på badet.
Det er synlig drensrør fra skapet som kommer ut under skapdøren.

Bes merke:
Det mangler kursoversikt/utfylt kursfortegnelse over vannledningene. Det anbefales å få en fagkyndig til å lage dette.





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

Leiligheten har balansert ventilasjon tilknyttet et felles anlegg.
Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme tilkoblet radiatorer.
Det er to radiatorer i stue/kjøkken og én radiator på hvert av soverommene.

Selger informerer:
Noen av leilighetene hadde problemer med å få på varmen i leilighetene (fjernvarmeanlegg). Dette ble utbedret av rørlegger.

.

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 er montert i entré (vegg mot bad).
Leiligheten har primært skjult elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske installasjoner (nybygg og eventuelle endringer etter dette).

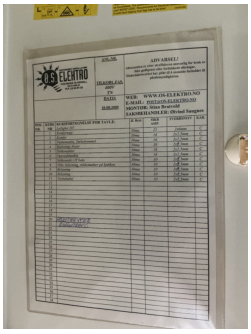
Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget (enten deler eller hele) kan være utført av ufaglærte.
  Det ble også registrerte enkelte forhold som bør undersøkes nærmere:

  Under befaring var det ikke lys den integrert belysningen under overskapet på kjøkkenet.
  Ut fra fasaden på balkongen henger det også et trekkerør med kabler til utelampe. Kablene er teipet over i enden.

  Som en helhetsvurdering er det vurdert som fornuftig å la en kvalifisert elektrofaglig person kontrollere det elektriske anlegget.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Entrédøren har B30-klassifisering.

Rømningsvei via entrédør til felles trappegang. Alternativt via balkong (krever stigebil).

Brannslange i benkeskapet under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Røydetektor tilknyttet felles alarmsentral montert i himlingen i stue/kjøkken.





Tilstandsrapport

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 inne i leiligheten, og bygget er sannsynligvis ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske installasjoner (nybygg og eventuelle endringer etter dette).

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. Tiltak må påregnes dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende dokumentasjon øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget (enten deler eller hele) kan være utført av ufaglærte.
  Det ble også registrerte enkelte forhold som bør undersøkes nærmere:

  Under befaring var det ikke lys den integrert belysningen under overskapet på kjøkkenet.
  Ut fra fasaden på balkongen henger det også et trekkerør med kabler til utelampe. Kablene er teipet over i enden.

  Som en helhetsvurdering er det vurdert som fornuftig å la en kvalifisert elektrofaglig person kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

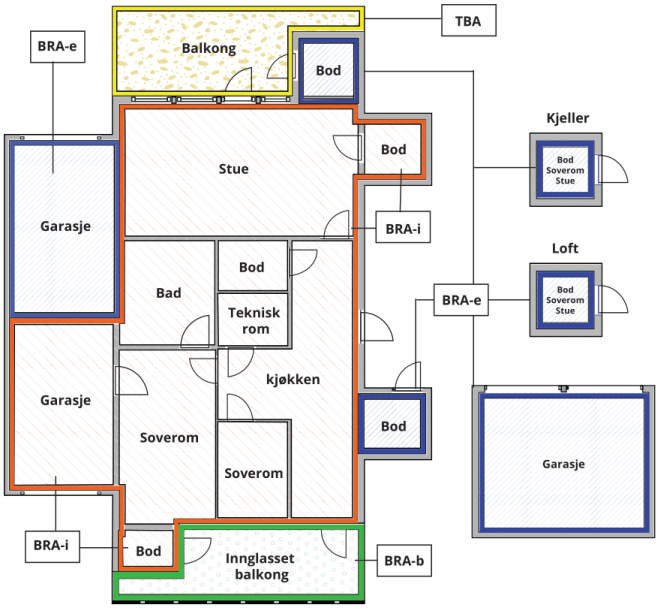
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet	50			50	5
Kjeller		6		6	
SUM	**50**	**6**			**5**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt balkong på 5 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren. Boden er merket med "Andel 48".
Boden ble oppmålt til 6 m2 (BRA-e).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene målt til:

Entré: 2,26 meter
Bad: 2,24 meter
Soverom 1: 2,49 meter
Soverom 2: 2,49 meter
Stue/kjøkken: 2,48 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ref. tegning "A-1313"

Nyere håndverkstjenester

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

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
16.7.2026	Ole Storvand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	470		0	788.8 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Breigata 18

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0307/Borettslaget 4 Blocks	992820462	H0307	Asker og Bærum Boligbyggelag BA	Fremstad Hanne Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei til lukket, indre gårdsrom. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med callinganlegg og heis.

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 vedrørende reguleringsplan for området/eiendommen.

Om tomten

Borettslaget har felleseiet tomt på 788,8 m² (jf. Kartverket).

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.07.2026	Skjematur fra Gjensidige	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	31.03.2016	Blokk/bygård/terrassehus	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	20.03.2006	Tegning "A-1313"	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

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.»*