

Tilstandsrapport

 4-roms andelsleilighet

 Freserveien 9, 0195 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 236, bnr. 229

 Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 18.10.2026

Oppdragsnr.: 11745-1164

Eiendomsverdi ref nr: AV7185

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

4-roms andelsleilighet som ligger i byggets 9. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang og heis. Bygget er fra 2018. Leiligheten holder en god standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stue. Luftebalkong på ca. 1 kvm med adkomst fra hovedsoverom. Nåværende eier kjøpte boligen i 2023 og det er gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater og innredning i de siste årene.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod på ca. 8 kvm i byggets U1 (underetasje).

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i U 2 (underetasje). Markert med nr. 84.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra byggeåret.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra byggeåret.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Det er 2 stk. balkonger i betongkonstruksjoner.

Fra stue er det tilgang til vestvendt balkong på 10 kvm. Rekkverk i metall og delvis innglasset. Elektrisk markise gir skjerming for sol. Balkongen har utelampe og stikkontakt. Treheller på gulvet. Rekkverkshøyde ble målt til 1,24 m.

Luftebalkong med adkomst fra hovedsoverom. Betonggulv. Rekkverk i metall og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt ca. 1,27 m.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er med parkett og flis.

Overflatebehandlet (oljet parkettgulv i 2023), lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023.

Det ble observert en del små hulrom på fliser i gangen. Ifølge eier firmaet som monterte fliser i entre/gang gikk konkurs og har ikke fikset det. Det anbefales nærmere undersøkelse, slik at det kan settes tiltak til utbedring.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet. Vegger og himling har malte, glatte flater. Nedsenket himling i entre med innfelt downlights.

Behandlet overflater i 2023.

Etaseskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er utført kontroll av etaseskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Bygget er fra 2018 og trolig utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaken.

Det er betongtrapp.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang og personheis. Ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en fellesanliggende konstruksjon for hele bygget.

Innvendige dører er slette fabrikkklakkerte lettdører i malt trekarm med flat terskel for luftsirkulasjon. Glassdør mellom entre og stue/kjøkken.

Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte

2 stk. garderobe i hovedsoverom hvor den ene er med speilfronter. Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Denne kontrollen.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.

Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest.

Prefabrikkert bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket himling som er sparklet og malt og med innfelt downlights.

Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og vegghengt toalett. Innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft.

Baderom med standard fra byggeåret. Ifølge eier ble det montert ny speilskap i 2024.

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt

Beskrivelse av eiendommen

sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med LED downlights. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 4 cm. Dørterskel målt til 1,5 cm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Prefabrikkert våtrom/baderomskabin. Det er plastsluk med synlig klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm.

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i innredningen, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Det er balansert ventilasjon. Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskeum i kompositt. Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser. Stein benkeplate på toppen av kjøkkenøy. Det er integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. LED belysning under overskapet. Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelfliser. Sparklet og malte plater på vegger og himling. Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, servant(fra 2024) med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft. Fall til sluk er målt til 2,5 cm. Dørterskel på ca. 2 cm. Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og speil over servant (fra 2024).

Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i entre med kurser til de enkelte installasjonene. Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soiledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Det er balansert ventilasjon.

Flate terskler for luftsirkulasjon.

Det er fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på gulv i entre (fra 2024), på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv. Radiatorer i stue/kjøkken.

Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse. Det er sentral varmtvannsberedning.

Varmtvann leveres fra bygningens sentrale varmtvannsanlegg og kostnader avregnes/dekkes gjennom felleskostnadene. Individuell avlesnings-/forbruksmåler for varmtvann er plassert i fordelerskap.

Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring, elektriske varmekabler på flislagte gulv.

Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin/tørketrommel i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Ifølge eier ble det lagt elektriske varmekabler i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalettrom.

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk.

Det legges til grunn at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) med tilhørende norm NEK 400, som angir krav til sikkerhet, utførelse og

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige avvik eller forhold som gir grunn til å anta at anlegget ikke er forskriftsmessig utført. Det er ikke foretatt inngrep eller målinger i anlegget, og vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Tavlerom plassert i trappeoppgang.

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg. Brannslukningsapparat fra 2025.

Anleggene inngår som en del av bygningens samlede branntekniske sikkerhetskonsept og skal bidra til tidlig deteksjon og varsling ved brann, samt begrense brann- og røykutvikling.

For nyere boligbygg stilles det gjennom brannprosjekteringen krav til samvirke mellom aktive og passive brannsikringstiltak, herunder brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg, branncelleinndeling og rømningsforhold. Anleggene forutsettes kontrollert, vedlikeholdt og testet som del av bygningens felles brannsikkerhetssystem og i henhold til sameiets/borettslagets rutiner.

Leiligheten har dørtelefon/callinganlegg med fjernbetjent åpning av hovedinngangsdør. Det er etablert digital infrastruktur for distribusjon av TV- og internettsignaler, eksempelvis via fiber eller tilsvarende bredbåndsløsning. Leverandør, abonnement og signaltipe er ikke nærmere undersøkt.

Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms andelsleilighet

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

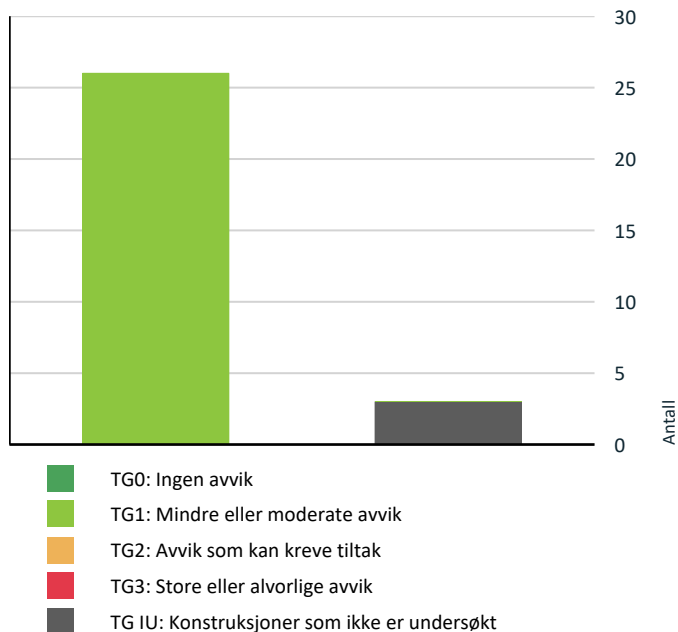
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Parkeringsplass markert med nr. 84 i byggets U 2

Kjellerbod i byggets U 1.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)



Våtrom > 9 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

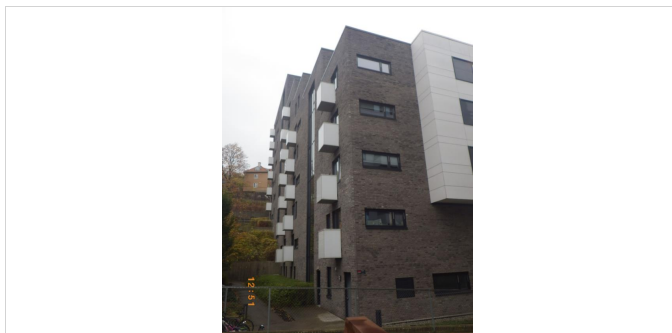


Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
4-roms andelsleilighet som ligger i boligblokkens 9 etasje. Adkomst til leiligheten via personheis og trappeoppgang. Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken og luftebalkong med adkomst fra hovedsoverom.
Leiligheten holder en generelt god standard på innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr. Det er gjort en del oppgraderinger siden nåværende eier overtok leiligheten. Det medfølger 1 stk. kjellerbod. I tillegg medfølger det også 1 stk. P-plass markert med nr. 84 med elbillader i felles garasjeanlegg i byggets U 2.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert kjøkken i 2024 samt oppgradert/fornytt innvendige overflater i 2023.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmen og 3-lags energiglass fra byggeåret.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmen og 3-lags energiglass fra byggeåret.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er 2 stk. balkonger i betongkonstruksjoner.

Fra stue er det tilgang til vestvendt balkong på 10 kvm. Rekkverk i metall og delvis innglasset. Elektrisk markise gir skjerming for sol. Balkongen har utelampe og stikkontakt. Treheller på gulvet.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,24 m.

Luftbalkong med adkomst fra hovedsoverom. Betonggulv. Rekkverk i metall og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt ca. 1,27 m.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis.

Overflatebehandlet (oljet parkettgulv i 2023), lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023.

Det ble observert en del små hulrom på fliser i gangen. Ifølge eier firmaet som monterte fliser i entre/gang gikk konkurs og har ikke fikset det. Det anbefales nærmere undersøkelse, slik at det kan settes tiltak til utbedring.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater. Nedsenket himling i entre med innfelt downlights.

Behandlet overflater i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Bygget er fra 2018 og trolig utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- 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 IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang og personheis. Ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en fellesanliggende konstruksjon for hele bygget.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette fabrikkklakkerte lettdører i malt trekarm med flat terskel for luftsirkulasjon. Glassdør mellom entre og stue/kjøkken. Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2 stk. garderobe i hovedsoverom hvor den ene er med speilfronter. Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

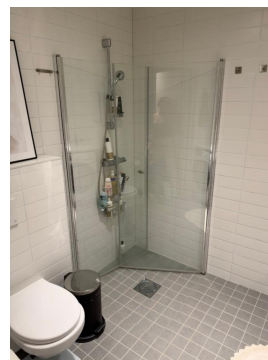
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.

Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest.

Prefabrikkert bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket himling som er sparklet og malt og med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og vegghengt toalett. Innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft.

Baderom med standard fra byggeåret. Ifølge eier ble det montert ny speilskap i 2024.



9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen. Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med LED downlights.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 4 cm. Dørterskel målt til 1,5 cm.

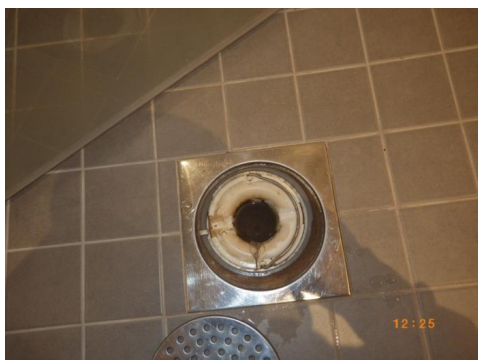
9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Prefabrikkert våtrom/baderomskabin. Det er plastsluk med synlig klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm.

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.



9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i innredningen, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørrbladet.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt.

Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.

Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

KJØKKEN

9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum i kompositt. Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser. Stein benkeplate på toppen av kjøkkenøy.

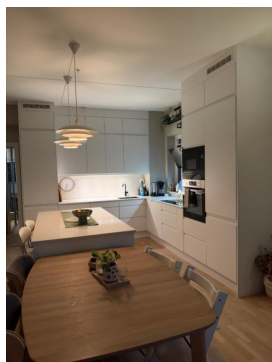
Det er integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. LED belysning under overskapet.

Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TOALETTROM

9 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet med flislagt gulv og sokkelfliser. Sparklet og malte plater på vegger og himling.

Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, servant(fra 2024) med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft. Fall til sluk er målt til 2,5 cm. Dørterskel på ca. 2 cm.



9 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og speil over servant (fra 2024).



9 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørrbladet

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i entre med kurser til de enkelte installasjonene.

Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon



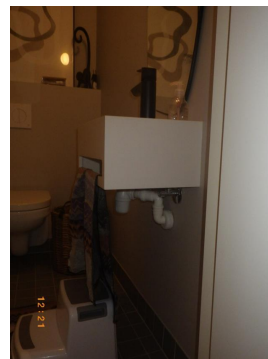
Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soillrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Flate terskler for luftsirkulasjon.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på gulv i entre (fra 2024), på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv. Radiatorer i stue/kjøkken.

Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sentral varmtvannsberedning.

Varmtvann leveres fra bygningens sentrale varmtvannsanlegg og kostnader avregnes/dekkes gjennom felleskostnadene. Individuell avlesnings-/forbruksmåler for varmtvann er plassert i fordelerskap.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring, elektriske varmekabler på flislagte gulv. Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin/tørketrommel i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

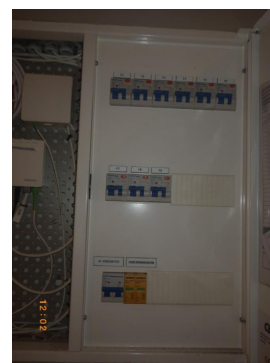
Ifølge eier ble det lagt elektriske varmekabler i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalettrom.

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk.

Det legges til grunn at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) med tilhørende norm NEK 400, som angir krav til sikkerhet, utførelse og dokumentasjon.

Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige avvik eller forhold som gir grunn til å anta at anlegget ikke er forskriftsmessig utført. Det er ikke foretatt inngrep eller målinger i anlegget, og vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Tavlerom plassert i trappeoppgang.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg. Brannslukningsapparat fra 2025.

Anleggene inngår som en del av bygningens samlede branntekniske sikkerhetskonsept og skal bidra til tidlig deteksjon og varsling ved brann, samt begrense brann- og røykutvikling.

For nyere boligbygg stilles det gjennom brannprosjekteringen krav til samvirke mellom aktive og passive brannsikringstiltak, herunder brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg, branncelleinndeling og rømningsforhold. Anleggene forutsettes kontrollert, vedlikeholdt og testet som del av bygningens felles brannsikkerhetssystem og i henhold til sameiets/borettslagets rutiner.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har dørtelefon/callinganlegg med fjernbetjent åpning av hovedinngangsdør. Det er etablert digital infrastruktur for distribusjon av TV- og internettsignaler, eksempelvis via fiber eller tilsvarende bredbåndsløsning. Leverandør, abonnement og signaltipe er ikke nærmere undersøkt. Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- 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.

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

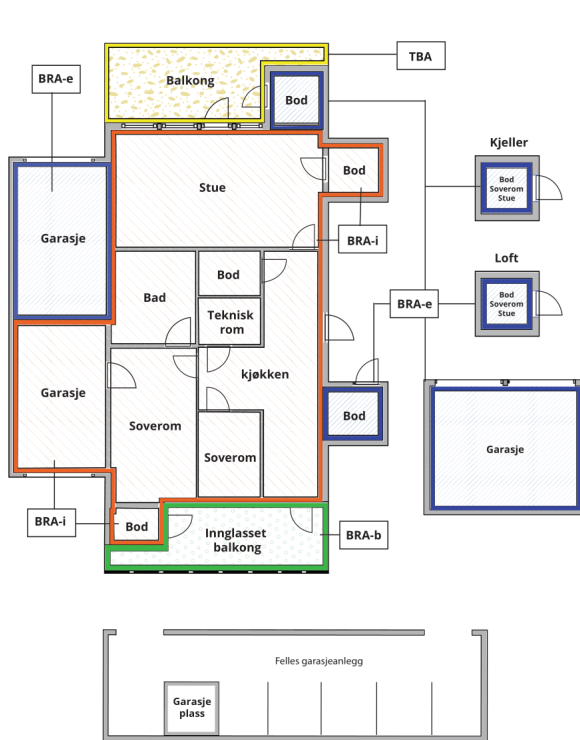
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

4-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9 Etasje	85			85	11
U 1		8		8	
SUM	85	8			11
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9 Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/wc/vaskerom		
U 1		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 281 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Parkeringsplass markert med nr. 84 i byggets U 2

Kjellerbod i byggets U 1.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater. Bl.a. lagt fliser med varmekabler i entre, nytt kjøkkeninnredning, overflatebehandlet parkett i noen rom samt fornying av innvendige overflater. Nærmere beskrivelse se egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Magnus Brurås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6694.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Freserveien 9

Hjemmelshaver

Kværnerbakken Borettslag

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9002/KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG	919493666	9002	OBOS - 22 86 59 99	Brurås Magnus, Brurås Mina Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
84	100	2 080 000	27 211 31.12.2025	877 111 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Freserveien ligger sentralt samt i et etablert og attraktivt boligområde i Kværnerbyen. Det er kort vei både til Ekeberg, Vålerenga og Oslo sentrum.

I nærmiljøet finner man et godt utvalg av servicetilbud – dagligvarebutikk, treningssenter, apotek, blomsterbutikk og spisesteder. Kværnerbyen er fortsatt under utvikling, og nye tilbud kommer stadig til. Uteområdene fremstår som pent opparbeidet med grøntarealer, vannspeil og gangveier.

Vannspeilet er et populært samlingspunkt året rundt – med bading og lek om sommeren, skøyter om vinteren, og feiringer som St. Hans. I tillegg finnes flere lekeplasser i gangavstand for de minste.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med flere busslinjer i umiddelbar nærhet og kort reisetid til sentrum. Området passer også godt for gående, med fine turveier som blant annet fører forbi Middelalderparken. Kort vei er det også til Ekebergsletta, ridesenteret og skulpturparken på Ekeberg.

I nabolaget finner man Vålerenga, kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og hyggelige kafeer og butikker. Mot øst ligger Svartdalsparken og Svartdalen, med vakre turstier langs Alnaelva som fortsetter videre mot Østensjøvannet og Østmarka.

Med kort vei til Bjørvika er man også tett på et av Norges største byutviklingsområder, hvor både Operaen og Deichman bibliotek allerede er etablert, og flere kulturaktører er på vei inn. Kværnerbyen selv byr på et levende nærmiljø med turgrupper, treningsfelleskap og ulike kreative aktiviteter for beboerne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesarealer og er flott opparbeidet med blant annet sittegrupper, diverse beplantning, lekeapparater, gressplen og mer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av boligblokker i bymiljø.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 11 499,92,- og inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask, kapitalkostnader, kabel- TV, fiberbredbånd, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, vaktmester, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92695870			
Kommentar				
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.10.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.10.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2026	Ferdigattest/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.10.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*