

TILSTANDSRAPPORT

MOR GO'HJERTAS VEI 23, 0469 OSLO

BORETTSLAGSLEILIGHET

BYGGEÅR: 1948



Befaringsdato 05.03.2026 | Rapportdato 10.03.2026

SUM AREAL

BRA: 35 m²

BRA-i: 32 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 0 m²

TBA: 3 m²

Rapportansvarlig

Bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand

TILSTAND AS

Org. nummer: 935 884 950

Adr.: Johan Herman Wessels vei 99, 1542 Vestby

E-post: post@tilstanden.no

Tlf. 22 60 10 00

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Om tilstandsrapporten

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Forskriften stiller krav til hva den bygningssakkyndige skal undersøke og hvordan resultatet av observasjonene og undersøkelsene skal formidles. Forskriften angir også minstekrav til hvordan tilstandsrapporter skal utarbeides, herunder hvilke bygningsdeler som skal vurderes.

Rapportskjematuret og kriterier for fastsetting av tilstandsgrader bygger på bransjestandard NS 3600:2025. Standarden er imidlertid ikke benyttet som en absolutt norm. Enkelte elementer fra standarden er utelatt, basert på en vurdering av kost-nytte, overordnede forskriftskrav og hva som anses som relevant for boligens som er undersøkt. Annen bygningsteknisk erfaring og forståelse ligger også til grunn, herunder forhold som har vist seg å ha høy klagefrekvens i praksis.

Rapportens hoveddel inneholder den bygningssakkyndiges vurderinger, systematisk fordelt på innvendige og utvendige forhold. For hver bygningsdel eller rom gis det en beskrivelse, etterfulgt av vurdering av eventuelle avvik. Dersom det ikke er registrert avvik av betydning, fremkommer ingen ytterligere tekst under den aktuelle delen. Etter rapportens hoveddel følger en samlet oversikt over bygningsdeler med tilstandsgrad 2, 3 eller TG IU. Avslutningsvis i rapporten gis utfyllende informasjon om blant annet arealmåling, vurderingsgrunnlag, referanseverk og øvrige premisser.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet. Ved kun å lese utvalgte deler, sammendrag eller avsnitt risikerer man gå glipp av vesentlige opplysninger som kan ha betydning for rapportens verdi som beslutningsgrunnlag i en bolighandel.

Ofte brukte begreper

I rapporten benyttes begreper som det kan være nyttig å kjenne til for å forstå vurderingene som er gjort. Forklaringene under gir en kort innføring i hva som menes:

Referansenivå: Nivået som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0). Dette betyr at bygningsdelen er feilfri.

Avvik: En tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvikene danner grunnlaget for fastsetting av tilstandsgrader.

Årsak: En forklaring på hvorfor et avvik har oppstått. Årsaken beskriver forhold som har ført til at tilstanden avviker fra referansenivået.

Konsekvens: En vurdering av hvilken betydning et avvik kan ha for bygningsdelens funksjon, sikkerhet eller brukstid. Konsekvensen sier noe om hvorfor avviket er viktig å merke seg.

Tiltak: Arbeider som foreslås for å håndtere et avvik eller redusere risiko. Begrepet benyttes for å unngå uklartheter knyttet til uttrykk som vedlikehold, oppussing, rehabilitering eller modernisering.

Forventet levetid: Et anslag på hvor lenge en bygningsdel normalt kan forventes å fungere som tiltenkt før tiltak bør påregnes. Vurderingen baserer seg på faktorer som alder, materialtype, utførelse, eksponering for slitasje og hva som statistisk sett er forventet for tilsvarende konstruksjoner.

Ikoner

I rapporten benyttes enkle visuelle hjelpemidler som tegn og ikoner for å forbedre lesbarheten, blant annet det blå og hvite informasjonsikonet:



Blått og hvitt informasjonsikon:

Avsnitt markert med et informasjonsikon viser resultatet av målinger, som for eksempel fallforhold på badegulv og fuktmåling i konstruksjoner. Ikonet brukes også for å gi nyttig informasjon knyttet til et rom eller bygningsdel, som for eksempel alder på bygningsdel, fremlagt dokumentasjon o.l.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver ulike bygningsdelers tilstand eller risiko i forhold til referansenivået. I denne rapporten synliggjøres TG 1, TG 2 og TG 3 med fargelagte ikoner etter prinsippet fra trafikklys: grønt, gult og rødt.

Ved fastsetting av tilstandsgrad 1 gis det normalt ingen utfyllende begrunnelse, siden dette innebærer at bygningsdelen er vurdert til å ha mindre eller moderate avvik uten behov for tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3 beskrives det årsak, konsekvens og tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gir den bygningssakkyndige i tillegg et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader.



TILSTANDSGRAD 0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal i tillegg være mindre enn 5 år gammel, feilfri og det skal være lagt frem dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig.



TILSTANDSGRAD 1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2: VESENTLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring innen kort tid. Graden skal også brukes ved total funksjonssvikt, sammenbrudd, fare for liv og helse eller akutt behov for tiltak (strakstiltak).



TILSTANDSGRAD TG IU: IKKE UNDERSØKT

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. TGIU skal kun brukes unntaksvis. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

Viktig å vite om TG 2



En TG 2 er ikke ensbetydende med at bygningsdelen har et vesentlig avvik slik som skade, nedsatt funksjon eller feil utførelse. Tilstandsgraden benyttes også for å varsle om forhold forbundet med økt risiko. Dette kan for eksempel være bygningsdeler med høy alder sett opp mot forventet brukstid, konstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens eller forhold som krever videre undersøkelser.

Hensikten er å gjøre leser oppmerksom på forhold hvor behovet for tiltak eller vedlikehold kan oppstå enten på kort eller lengre sikt, men hvor strakstiltak ikke er vurdert som nødvendig. Det er derfor påregnelig og normalt at flere bygningsdeler får TG 2 i brukte boliger over en viss alder.

Eksempelvis kan en 15 år gammel varmtvannsbereder få TG 2 selv om berederen på befaringstidspunktet fungerer som den skal. Dette skyldes at aldersforringelse og bruksslitasje øker risikoen for avvik og funksjonssvikt, selv om det ikke er mulig å si nøyaktig når eventuelle tiltak vil være nødvendig.

Tilstandsrapport – hoveddel

Eiendomsopplysninger

Type objekt: Borettslagsleilighet (i blokk)
Gate/vei-adresse: Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 222 Bnr: 125 Fnr: 0 Snr: 82
Leilighetsnummer: H0507
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Borettslaget Parksiden
Tomt (felles): 2 615 m² (jf. eiendomsregisteret)

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 05.03.2026
Meglerforetakets oppdragsnummer: 15260015
Hjemmelshaver/selger: Eirik Emil Neesgaard Årseth
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Eirik Emil Neesgaard Årseth

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Parksiden, beliggende i bydel Sagene (delbydel Bjølsen) i Oslo kommune. Borettslaget består av 100 andeler og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1948 over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Yttertak med saltaksform, utvendig tekket med plater (yttertaket er ikke besiktiget).

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stuen til østvendt balkong på 3 m². Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren (felles bodanlegg).

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags isolerglass fra 2025.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/fjernvarme, med vannbåren varme til radiator i stue og på soverom. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i vinduskarmene, samt friskluftsventil i yttervegg i stuen. Mekanisk avtrekk med egen ventil på bad tilknyttet felles ventilasjonskanal, samt ventilator med kullfilter over platetopp på kjøkkenet.

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør og forkrommede rør, samt avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stengeventiler er plassert på bad. Det er separate stengeventiler for vannledningene på kjøkkenet i benkeskapet under oppvaskkummen.

Hovedstoppekran for oppgangen samt stakeluke er lokalisert i kjeller (fellesarealer).

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ute i oppgangen. Strømmåler er plassert i felles skap. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Overordnet faglig vurdering

Leiligheten har varierende tilstand på undersøkte bygningsdeler/rom. Det er registrert enkelt bygningsdeler som på grunn av alder eller andre avvik har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er ikke registrert bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG 3).

For mer detaljert informasjon vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene/rom i rapporten.

Areal

Arealet i denne rapporten er oppmålt etter prinsippene i NS 3940:2023. Det oppgitte arealet er beregnet basert på fysisk oppmåling gjort under befaring med enkle hjelpemidler, og det kan derfor avvike fra informasjon i tegninger, tidligere rapporter eller offentlige registre.

Arealmålingen omfatter alle måleverdige deler av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Søylar, sjakter og liknende konstruksjoner som ikke er synlige, er ikke alltid mulig å måle.

Bruksareal

I rapporten deles bruksareal opp i følgende kategorier:

BRA-i (internt bruksareal): Areal inne i boenheten som tilhører boligen eksklusivt.

BRA-e (eksternt bruksareal): Areal som ligger utenfor boenheten, men som er tilknyttet denne (f. eks bod)

BRA-b (innglasset balkong): Areal på innglassede balkonger.

BRA (Totalt bruksareal): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (Terrasse- og balkongareal). TBA inngår ikke i bruksarealet.

Arealberegninger

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5.etasje	32	32	0	0	3
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	35	32	3	0	3

Kommentar til areal

Bes merke: Innvendige sjakter, innervegger, eventuelle innhukk ved dører/vindu, pipeløp og søylar medregnes som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren. Boden er oppmålt til 3 m² (BRA-e).

Utgang fra stuen til østvendt balkong på 3 m² (TBA).

Leiligheten består av 32 m² internt bruksareal (BRA-i).

Plantegning og ferdigattest

Det var på befaringstidspunktet ikke fremlagt de sist godkjente plan- og byggetegninger eller ferdigattest(er). Dagens innredning og bruk er derfor ikke kontrollert opp mot godkjenning i kommunen.

Dette har ikke hatt betydning for oppmåling og vurdering av måleverdige arealer. Les mer om areal og forhold knyttet til lovligheit bakerst i rapporten.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2012 (jf. opplysning i salgsoppgave fra 2019).
Flislagt gulv med varme. Det er lagt mikrosement over eksisterende gulvfliser i 2026.
Flislagte vegger. Mosaikkfliser på vegger inne i dusjsone.
Nedsenket himlingskonstruksjon med malt, slett flate og integrerte downlights.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.
Speilskap over servant.
Dusjsone avgrenset av innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget susternekkasse.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventil tilknyttet mekanisk avtrekksmotor i himling.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate himling - Membran/tettesjikt - Fall til sluk - Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Fall til sluk: Under befaring ble fallet på badegulvet kontrollert ved bruk av nivåaser. Det ble målt fall mot sluk på ca. 23 mm fra overkant gulv ved dør til overkant slukrist. Avstanden er ca. 1,45 meter, målt på tilfeldig sted. Lokalfall i dusjsone, målt ca. 85 centimeter ut fra sluk, ble målt til ca. 18 mm. Gulvet i dusjsone er nedsenket med ca. 6 mm. Fallforholdet er vurdert som tilfredsstillende (TG 1).



Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Det ble utført hulltaking og fuktmåling med Protimeter MMS 3 i vegg mellom bad og soverom. Hullet ble tatt på soveromssiden av vegg, i nedre del av vegg, i området direkte bak dusjsone. Selve fuktmålingen ble utført med pigg i bunnsvill. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier på befaringsstidspunktet. Det ble heller ikke registrert symptomer på fuktskader i den delen av vegg som er synlig via inspeksjonshullet. Det settes derfor TG 1 på sjekkpunktet.



Dokumentasjon: Selger har fremlagt fakturakopi fra Sorgenfri Bygg AS, datert 10.02.2026. Fakturaen omfatter blant annet legging av mikrosement på badegulv.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Overflate vegger - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Ventilasjon

Overflater vegger

Arsak

Det er en tydelig sprekk i veggflis og sementbasert flisfug like ved innfestningen til det vegghengte toalettet.

Konsekvens

Fliser med skader kan med tid løsne helt fra underlaget. Forholdet er vurdert som en rent kosmetisk avvik, men bør utbedres for å unngå forverring av tilstanden. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men en kjøper bør likevel påregne tiltak i nær fremtid.

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Arsak

Det er ikke synlig dreneringsmulighet fra det vegghengte toalettet. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner foreligger ikke. TEK 17 har skissert en forhåndsgodkjent løsning for denne type installasjoner. Preakseptert ytelse nr. 7 under § 13-15 annet ledd bokstav d: *"Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig."*

Konsekvens

Uten dreneringsmulighet vil ikke vann fra en eventuell lekkasje raskt bli synlig, slik det forutsettes i nåværende byggt teknisk forskrift. Dette vil medføre at vann kan hope seg opp inne i konstruksjonen og forårsake skader. Det anbefales derfor å etablere en dreneringsmulighet.

Ventilasjon

Arsak

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved døren. Effekten av avtrekket ble under befaring funksjonstestet ved hjelp av papirark over ventilen med lukket dør. Testen viste at avtrekkseffekten er begrenset.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan medføre at fuktig luft blir stående i rommet over lengre tid etter dusjing og klesvask. Dette kan gi lengre tørketid på overflater, økt fuktbelastning på materialer og redusert innneklima. Forholdet forutsetter aktiv tilførsel av luft via åpen dør for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Det anbefales å etablere tilluftsspalte.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedfelt oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Belysning og stikkontakt under overskap.
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med kullfilter.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Innredning - Avtrekk - Avrenning og vanntrykk



Fuktsøk: Det er foretatt overflatesøk med egnet fuktindikatorinstrument (Protimeter MMS 3) rundt utsatte områder på gulvet rundt kjøleskap, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre tegn til fuktskader. Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Avtrekk: Kjøkkenet har en ventilator med kullfilter som resirkulerer luften tilbake i rommet. Kullfilter kan fjerne matos og lukt, men har ikke evnen til å fjerne fuktig vanndamp. Dette kan i enkelte tilfeller føre til økt fuktbelastning i rommet. Avtrekksløsningen er i denne leiligheten likevel vurdert som tilfredsstillende, fordi det er en separat ventil i yttervegg som kan lede fuktig luft ut av rommet.



Dokumentasjon: Selger har fremlagt fakturakopi fra Sorgenfri Bygg AS, datert 10.02.2026. Fakturaen omfatter blant annet bytte av benkeplate på kjøkkenet.

Det er fremlagt fakturakopi fra Abdul Rørservice, datert 11.02.2026. Fakturaen gjelder: "Tilkobling av ny oppvaskkum og blandebatteri mot eksisterende vann- og avløpsrør. Tilkobling av oppvaskmaskin. Boring av hull i benkeplate for gjennomføring samt silikonisering og tetting rundt oppvaskkum. Funksjonstest og lekkasjekontroll etter ferdigstilt arbeid".

Selger har også fremlagt fakturakopi og samsvarserklæring fra SDS Elektro AS, datert 28.02.2026. Samsvarserklæringen gjelder "Endring" og har følgende arbeidsbeskrivelse: "Byttet defekt belysning under overskap på kjøkken. Byttet til ny LED dimmer og ny LED driver tilhørende SG belysning (LEDSTAR)".



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Annet



Annet

Årsak

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt er en anordning som overvåker temperatur og aktivitet på platetoppen, og som kan bryte strømtilførselen ved unormale forhold. Automatisk lekkasjevarsler er en anordning som overvåker vanninstallasjoner og kan varsle og/eller stenge vanntilførselen ved lekkasje.

Konsekvens

Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for branntilløp, blant annet ved tørrkoking, overoppheting eller dersom mat koker over og antennes på platetoppen. Fravær av automatisk lekkasjevarsler innebærer økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje fra kjøkkenets vanninstallasjoner, da lekkasjen kan pågå over tid før det oppdages. Samlet sett gir fravær av komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler et lavere sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens anbefalte standard. Det anbefales derfor å etablere både komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler som risikoreducerende tiltak på kjøkkenet.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Garderobeløsning på soverommet.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon i rom for varig opphold



Øvrige rom: Sjekkpunktene under Øvrige rom er gitt en tilstandsgrad 1, som tilsvarer kun mindre avvik sett opp mot referansenivå (TG 0). Vurderingen er basert på en helhetsbetraktning av vurderte og tilgjengelige bygningsdeler, hvor bygningsdelene i all hovedsak fremstår som i orden med kun normal bruksslitasje og mindre observerte avvik sett opp mot alder. Det er blant annet registrert stedvis knirk i gulvflatene i leiligheten, men ikke av et omfang som tilsier at det er påkrevet med tiltak.

Takhøyder

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten målt til:

Entré, stue og kjøkken: 2,64 meter

Bad: 2,30 meter

Soverom: 2,63 meter

Etasjeskiller og gulv på grunn

Bygningen har etasjeskiller av betong- og stålkonstruksjoner.

Følgende rom er målt: **Stue/kjøkken og soverom.**



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Etasjeskiller og gulv på grunn



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjeskillet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i stue/kjøkken målt til ca. 10 mm og på soverommet målt til ca. 7 mm. Målingene er foretatt rundt eksisterende innredning og møblement. Resultatet representerer derfor ikke nødvendigvis de største målbare forskjellene i etasjeskillet.

Tekniske anlegg

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør og forkrommede rør.

Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg på bad.

Synlig drenering fra fordelerskapet til siklemikk på vegg.

Stengeventiler på vannledningene.

Separate stengeventiler på vannledninger i benkeskapet under oppvaskkum.

Leiligheten har synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.

Hovedstoppekran for oppgangen samt stakeluke i støpejern er lokalisert i fellesarealer i kjeller.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Avløpsrør - Stoppekraner



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vannledninger - Vannbåren varme

Vannledninger

Arsak

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør. Slike vannledninger består av et innvendig vannrør og et utvendig varerør. Løsningen gir økt lekkasjesikkerhet og utskiftbarhet sammenlignet med eksponerte vannledninger. For at systemet skal fungere som tiltenkt, forutsettes det at vannledningene er korrekt endeforseglet ved tappepunkter, slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Det er ikke registrert endeforsegling på vannledningene i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet. Det mangler også kursfortegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens

Manglende endeforsegling ved tappepunktene på kjøkkenet innebærer at lekkasjevann fra vannledningene kan renne direkte ut i kjøkkenskroget i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet. Dette reduserer systemets forutsatte lekkasjesikkerhet og øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje. Fordi det mangler kursfortegnelse i fordelerskapet, kan det ikke uten videre undersøkelser fastslås at vannledningene på kjøkkenet er tilknyttet skapet. Vannledningene bør kontrolleres av fagkyndig.

Vannbåren varme

Arsak

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene og tilhørende rørføringer er eldre, og vurderes å være over 25 år gamle. Røranlegget er utført i kobber og overmalt. Forventet gjenværende brukstid for radiatorer og rør er ikke kjent. Selger opplyser at anlegget i hovedsak fungerer greit, men at bryter på termostat delvis er brekt av. Dette medfører at det er vanskelig å justere inn helt nøyaktig.

Konsekvens

På grunn av alder og rørmateriale må aldersrelaterte avvik påregnes, herunder økt risiko for korrosjon, lekkasjer, plutselige rørbrudd eller svikt i ventiler, regulatorer og tilkoblinger. Selv om anlegget fungerer per i dag, kan feil oppstå uten forvarsel. Det bør derfor påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av deler av anlegget på sikt. Tiltak kan være jevnlig kontroll av radiatorer, ventiler og rørforbindelser. Eventuell utskifting eller modernisering av anlegget bør vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller dersom det oppstår funksjonssvikt. Besmerke at radiatorene er tilknyttet et felles anlegg for bygget. Ombygging, rehabilitering o.l. er ofte noe som tilfaller borettslaget som en del av vedlikehold på fellesdeler og ikke nødvendig andelseier direkte.

Elektrisk anlegg



Tilstandsvurdering av boligens elektriske anlegg krever spesialkompetanse, og det gjennomføres derfor kun forenklete visuelle observasjoner og overordnede beskrivelser. I henhold til Forskriften til avhendingslova § 2-18 nytt femte ledd skal den bygningssakkyndige forklare konsekvensene av eventuelle avvik eller feil som avdekkes, og det skal ikke fastsettes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ute i oppgangen. Strømmåler er plassert i felles skap. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder)

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er synlige kabler tilstrekkelig festet: Ja

Er det tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger

1. Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
2. Foreligger det tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
3. Hender det at sikringer løses ut: Nei
4. Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i anlegget: Nei
5. Har det vært utført egeninnsats og/eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
6. Fungerer hvitevarer som følger boligen per i dag: Ja
7. Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet: Ja
8. Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: Ukjent

Oppsummering

Det er ikke registrert synlige avvik på elektriske komponenter under befarig. Selger har fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på kjøkkenet i 2026. Resten av det elektriske anlegget er udokumentert.

Fordi det er mer enn fem år siden forrige el-tilsyn (ukjent tilsynshistorikk), anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.

Branntekniske forhold



Tilstandsvurdering av boligens branntekniske egenskaper krever spesialkompetanse og omfattes ikke av denne rapportens undersøkelsesnivå. Det gjennomføres kun forenklete visuelle observasjoner, og det settes derfor ikke tilstandsgrad. Åpenbare avvik som manglende rømningsveier eller forhold som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet vil likevel opplyses.

Beskrivelse av branntekniske forhold

Entrédøren til leiligheten har B30-klassifisering.

Det er montert røykvarsler i himlingen i stue/kjøkken. Røykvarsleren er tilknyttet et felles alarmanlegg.

6 liters skumapparat fra 2012. Pilen på manometeret står på grønt.

Rømningsvei via entrédør til felles trappegang, sekundær mulighet via balkong.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig

1. Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja
2. Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja
3. Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav: Ja
4. Er det registrert åpenbare avvik eller mangler på brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppsummering: Skumapparatet er fra 2012. Skumapparater har vanligvis en holdbarhet på ca. 5 år. Det er ukjent servicehistorikk på apparatet.

Det anbefales at bruker får utført service på apparatet, eventuelt går til anskaffelse av nytt. Det anbefales også at bruker gjør seg kjent med veiledende branninstrukser og rømningsveier for bygget.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags isolerglass fra 2025.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Vinduer - Ytterdører

Balkong

Utgang fra stuen til østvendt balkong på 3 m².
Balkongkonstruksjon av betong og stål.
Gulvflate belagt med trelemmer.
Rekkverk av stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,90 meter.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Konstruksjon - Overflater

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

• Våtrom (bad) - Overflater vegger

Årsak

Det er en tydelig sprekk i veggflis og sementbasert flisfug like ved innfestningen til det vegghengte toalettet.

Konsekvens

Fliser med skader kan med tid løsne helt fra underlaget. Forholdet er vurdert som en rent kosmetisk avvik, men bør utbedres for å unngå forverring av tilstanden. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men en kjøper bør likevel påregne tiltak i nær fremtid.

• Våtrom (bad) - Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Årsak

Det er ikke synlig dreneringsmulighet fra det vegghengte toalettet. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner foreligger ikke. TEK 17 har skissert en forhåndsgodkjent løsning for denne type installasjoner. Preakseptert ytelse nr. 7 under § 13-15 annet ledd bokstav d: "Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vannrette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig."

Konsekvens

Uten dreneringsmulighet vil ikke vann fra en eventuell lekkasje raskt bli synlig, slik det forutsettes i nåværende byggt teknisk forskrift. Dette vil medføre at vann kan hope seg opp inne i konstruksjonen og forårsake skader. Det anbefales derfor å etablere en dreneringsmulighet.

• Våtrom (bad) - Ventilasjon

Årsak

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved døren. Effekten av avtrekket ble under befaring funksjonstestet ved hjelp av papirark over ventilen med lukket dør. Testen viste at avtrekkseffekten er begrenset.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan medføre at fuktig luft blir stående i rommet over lengre tid etter dusjing og klesvask. Dette kan gi lengre tørketid på overflater, økt fuktbelastning på materialer og redusert inneløst klima. Forholdet forutsetter aktiv tilførsel av luft via åpen dør for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å etablere tilluftsspalte.

• Kjøkken - Annet

Årsak

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt er en anordning som overvåker temperatur og aktivitet på platetoppen, og som kan bryte strømtilførselen ved unormale forhold. Automatisk lekkasjevarsler er en anordning som overvåker vanninstallasjoner og kan varsle og/eller stenge vanntilførselen ved lekkasje.

Konsekvens

Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for brannutløp, blant annet ved tørrkoking, overoppheting eller dersom mat koker over og antennes på platetoppen. Fravær av automatisk lekkasjevarsler innebærer økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje fra kjøkkenets vanninstallasjoner, da lekkasjen kan pågå over tid før det oppdages. Samlet sett gir fravær av komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler et lavere sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens anbefalte standard. Det anbefales derfor å etablere både komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler som risikoreduserende tiltak på kjøkkenet.

• Tekniske anlegg - Vannledninger

Årsak

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør. Slike vannledninger består av et innvendig vannrør og et utvendig varerør. Løsningen gir økt lekkasjesikkerhet og utskiftbarhet sammenlignet med eksponerte vannledninger. For at systemet skal fungere som tiltenkt, forutsettes det at vannledningene er korrekt endeforseglet ved tappepunkter, slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Det er ikke registrert endeforsegling på vannledningene i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet. Det mangler også kursfortegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens

Manglende endeforsegling ved tappepunktene på kjøkkenet innebærer at lekkasjevann fra vannledningene kan renne direkte ut i kjøkkenskroget i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet. Dette reduserer systemets forutsatte lekkasjesikkerhet og øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje. Fordi det mangler kursfortegnelse i fordelerskapet, kan det ikke uten videre undersøkelser fastslås at vannledningene på kjøkkenet er tilknyttet skapet. Vannledningene bør kontrolleres av fagkyndig.

Tekniske anlegg - Vannbåren varme

Årsak

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene og tilhørende rørføringer er eldre, og vurderes å være over 25 år gamle. Røranlegget er utført i kobber og overmalt. Forventet gjenværende brukstid for radiatorer og rør er ikke kjent. Selger opplyser at anlegget i hovedsak fungerer greit, men at bryter på termostat delvis er brekt av. Dette medfører at det er vanskelig å justere inn helt nøyaktig.

Konsekvens

På grunn av alder og rørmateriale må aldersrelaterte avvik påregnes, herunder økt risiko for korrosjon, lekkasjer, plutselige rørbrudd eller svikt i ventiler, regulatorer og tilkoblinger. Selv om anlegget fungerer per i dag, kan feil oppstå uten forvarsel. Det bør derfor påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av deler av anlegget på sikt. Tiltak kan være jevnlig kontroll av radiatorer, ventiler og rørforbindelser. Eventuell utskifting eller modernisering av anlegget bør vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller dersom det oppstår funksjonssvikt. Besmerke at radiatorene er tilknyttet et felles anlegg for bygget. Ombygging, rehabilitering o.l. er ofte noe som tilfaller borettslaget som en del av vedlikehold på fellesdeler og ikke nødvendig andelseier direkte.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Attester	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Dokumentasjon på håndverkertjenester (siste 5 år)	Diverse fakturakopier for arbeider på bad og kjøkken, tilgjengelig i boligmappa.no
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg	Samsvarserklæring fra SDS Elektro AS, datert 28.02.2026
El-tilsyn	Ikke fremlagt (ukjent tilsynshistorikk).
Egenerklæring	Egenerklæringsskjema, signert og datert 04.03.2026

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60x0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Gulvarealer som ikke er måleverdige på grunn av skråtak eller lav takhøyde, oppgis som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH rapporteres sammen med bruksareal (BRA), og de to summene gir til sammen gulvarealet (GUA). Dersom boligen har areal bak knevegger som ikke oppfyller kravene til måleverdighet, regnes disse ikke som ALH og tas ikke med i oppmålingen.

Forhold knyttet til lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med gjeldende regelverk eller mangle godkjenning fra kommunen for formålet de benyttes til. Slike forhold påvirker likevel ikke vurderingen av om arealet er måleverdig. Arealmålingen bygger på faktisk bruk, innredning og utforming på befaringstidspunktet.

Dersom det blir avdekket tydelige forhold som tyder på ulovlig bruk, for eksempel bruksendring uten tillatelse, vil dette bli opplyst i rapporten. De eneste sikre kildene for å fastslå om bruken er lovlig, er byggemeldte tegninger som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente slike tegninger. Dersom dokumentasjon ikke er fremlagt på befaringstidspunktet, må kjøper være oppmerksom på at det hefter usikkerhet ved lovligheten av bruken.

Skjønnsvurdering

Ved tvil om plassering av vegger eller konstruksjoner, eller der oppmåling ikke kan gjennomføres fullt ut, er det benyttet skjønn. I slike tilfeller kan mindre avvik i oppgitt areal forekomme. Forholdet vil da kommenteres under avsnittet "Kommentar til areal".

Rapportens varighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Dersom rapporten er eldre, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Ansvar og forutsetninger

Rapporten gir en beskrivelse av de forhold den bygningssakkyndige har observert og vurdert på befaringstidspunktet. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er utenfor den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten omfatter normalt ikke vurdering av løsøre, hvitevarer eller annet inventar, selv om dette kan være integrert i boligen.

Om undersøkelser

Den bygningssakkyndige gjennomfører undersøkelser som visuelle kontroller og følger de minstekravene som er fastsatt i forskrift om avhendingslova (Tryggere bolighandel). Det betyr at vurderingene bygger på det som er tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Det flyttes på tepper, løse gjenstander og lette møbler ved behov, men tunge eller fastmonterte innredninger flyttes ikke. Når det er indikasjoner på skjulte forhold eller risiko for skade, kan det gjøres nærmere undersøkelser.

Når du kjøper en brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å være klar over at boligen som regel har slitasje på bygningsdeler. Bygget kan også være oppført etter byggetekniske regler og standarder som avviker fra dagens krav.

Mange boliger har blitt renoverert eller endret over tid. Vær oppmerksom på at fornyede overflater ikke nødvendigvis innebærer at konstruksjonene under er oppgradert.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har en egen plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens tilstand før kjøp. Denne plikten er regulert i avhendingsloven, og gjelder uavhengig av rapporten.

Rapporten gir et viktig grunnlag for vurderingen, men fritar ikke kjøper fra å undersøke boligen selv, for eksempel gjennom visning. Forhold som er synlige eller som fremgår tydelig av rapporten, anses normalt som kjent. Derfor bør rapporten leses nøye, og eventuelle spørsmål avklares før avtale inngås.

Vurderingsgrunnlag og undersøkelsesnivå

Referansenivået i rapporten bygger på forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0. Normalt vil referansenivået være byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet for boligen eller bygningsdelen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold der tilstanden er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen blir som regel ikke fremhevet, utover det som følger av vurdert tilstandsgrad for bygningsdelen.

Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 i NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), som er det laveste nivået. Undersøkelsene gjennomføres hovedsakelig som visuelle observasjoner, supplert med målinger, bruk av instrumenter og registreringer.

Sjablongmessig prisanslag

I henhold til gjeldende forskrift og bransjestandard (NS 3600) skal det gis et sjablongmessig prisanslag for utbedring av bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Anslaget skal gi forbrukeren en overordnet indikasjon på hva det kan koste å utbedre de aktuelle forholdene. Prisanslagene er ikke basert på tilbud fra entreprenør eller utførende firma, men er satt etter skjønn som et erfaringsbasert overslag. Faktisk kostnad vil kunne variere avhengig av skadeomfang, valgt løsning, lokale prisforskjeller og behovet for tilleggsarbeid som først kan avdekkes ved inngrep eller nærmere undersøkelser. Ved TG 3 og TGIU anbefales det derfor ytterligere undersøkelser for å fastslå skadeomfang og detaljerte kostnader.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Kontrollen utføres ved hjelp av laser på gulvets overflate på tilfeldig valgte plasser. Undersøkelsene utføres i to relevante rom per etasje, eller i ett rom med kryssmåling.

I eldre bygninger er det mer påregnelig med skjevheter enn i nyere bygg, og vurderingene gjøres derfor med utgangspunkt i bygningstype, konstruksjon, alder og skjønn. Det gjøres ikke en vurdering av årsak. Slike vurderinger krever spesialutstyr og fagkyndig ekspertise utenfor omfanget og fastsatt undersøkelsesnivå for denne tilstandsrapporten.

Forklaring av målebegrepene:

Lokalt avvik: Målt innenfor en avstand på 2 meter (fem målepunkter innenfor 2 meter).

Totalt avvik: Målt med minst ett punkt ved hver vegg + ett punkt midt på gulvet