

# TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: THURMANNS GATE 7, 0461 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 1925

BRA: 64 M<sup>2</sup>

BRA-I: 54 M<sup>2</sup>

BEFARINGSDATO: 14.09.2025

RAPPORTDATO: 16.09.2025

**Rapporten er utarbeidet av:**

Bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand  
TILSTAND AS  
Org. nummer: 935 884 950

**TILSTAND**

post@tilstanden.no  
+47 921 65 120  
Strandveien 123, 1545 Hvitsten

# 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 og hvilket undersøkelsesnivå som skal benyttes.

Rapportskjematuret og kriterier for fastsetting av tilstandsgrader bygger på anbefalinger fra bransjestandard NS 3600. Standarden er imidlertid ikke benyttet som en absolutt norm. Enkelte elementer fra standarden er utelatt, basert på en vurdering av kost-nytte, forskriftskrav og hva som anses som relevant for den bygningssakkyndiges vurderinger. 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 uklarheter knyttet til uttrykk som vedlikehold, oppussing, rehabilitering eller modernisering.

**Forventet brukstid:** 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. TG IU 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: Andelsleilighet  
Leilighetsnummer: H0201  
Gate/vei-adresse: Thurmanns gate 7  
Postnummer/sted: 0461 OSLO  
Kommune: 301 Oslo  
Gnr.: 221 Bnr.: 234 Fnr.: 0 Snr.: 0  
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Borettslaget Vøyenløkka  
Tomt: 483,2 m<sup>2</sup> (felles)

## Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 14.09.2025  
Meglerforetakets oppdragsnummer: 15251244  
Hjemmelshaver/selger: Magnus Bjørnbekk og Tamara Bjornbekk Solaja  
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand  
Tilstede på befaringen: Magnus Bjørnbekk og Tamara Bjornbekk Solaja  
Utvendige snødekte flater: Nei  
Utetemperatur: 14 °C  
Rapportdato: 16.09.2025

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende borettslaget Vøyenløkka, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 112 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av bakgård, asfalterte internstier og plenarealer.

Boligbygg fra 1925 over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av tre. Yttervegger utvendig forblendet med pussede flater. Yttertak av trekonstruksjoner i saltaksform, utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås og brannklasse B30. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og med peisovn i stue. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, bad, toalettrom, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer også en bod på loftet og to boder i kjeller.

## Overordnet faglig vurdering

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med kun stedvis bruksslitasje på innvendige overflater. Det er registrert enkelte bygningsdeler som på grunn av alder, registrerte avvik eller observert tilstand anbefales utbedret. Det er ikke registrert bygningsdeler eller rom som krever strakstiltak. 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 befarings 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 befaringsstidspunktet. 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
Loft	3	0	3	0	0
2.etasje	54	54	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på ca. 9 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav himlingshøyde (ALH) er kun 3 m<sup>2</sup> måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene med lav takhøyde utgjør 6 m<sup>2</sup>. Bes merke at loftsboden har en utforming som gjør nøyaktig oppmåling vanskelig. På befaringsstidspunktet var det også forholdsvis mye lagret inventar i boden. Oppmålingen ble utført etter beste evne med egnet verktøy, men med begrenset tilkomst.

Leiligheten disponerer også to boder i kjeller på henholdsvis 5 m<sup>2</sup> og 2 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten består av 54 m<sup>2</sup> P-rom og 0 m<sup>2</sup> S-rom.

# Våtrom (bad)

Baderom fra eldre, ukjent årstall.  
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.  
Malt, slett flate i himling med downlights.  
Vegghengt servantskap.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med belysning over servant.  
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.  
Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i dør og ventil i himling.  
Synlige vannrør av typen kobber.  
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate himling - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Fall til sluk - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Overflate vegger

Det er registrert et hull i veggen i dusjsonen. Hullet sitter forholdsvis langt ned på veggen og stammer fra en tidligere rørgjennomføring (det er mulig å se restene/endestykket av et gammelt kobberør). Slike usikrede rørgjennomføringer innebærer en stor risiko for fuktspredning inn i vegglivet. Konsekvensen ved å la dette stå åpent er fuktskader/lekkasjer inn i bakenforliggende konstruksjoner. Selv om det er vurdert at strakstiltak ikke er nødvendig (ingen symptomer på skader knyttet til løsningen) er det påregnelig med tiltak for å tette hullet.

### Membran/tettesjikt

Alderen på membran/tettesjikt er ikke kjent, men er vurdert til å være eldre enn 15 år. Membran har dermed oppnådd en alder der anbefalt brukstid er passert. Det er ikke observert åpenbare feil, men naturlig aldring kan svekke funksjonen. Membranens tilkobling til sluket er også uoversiktlig. Manglende visuell verifisering av klemring og slukmansjett innebærer en risiko for at eventuelle feil i utførelsen eller skader ikke er avdekket. Det var på befaringstidspunktet ingen avvik som tilsier at det er nødvendig med strakstiltak, men tettesjiktet bør følges opp jevnlig. Full utskifting bør vurderes ved oppgradering av våtrommet eller dersom det oppstår tegn til svikt.

### Vannrør

Badet har eldre kobberør. Slike rør har normalt lang levetid, men naturlig aldersslitasje må påregnes. Eldre vannrør er erfaringsmessig mer utsatt for plutselige brudd, korrosjon og lignende skader enn nyere rør. Det er ikke observert lekkasjer. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

### Avløpsrør

Badet har et eldre sluk av plast. Det er observert rustdannelse på skruer i sluket. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

### Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med tilluftsentil (hull) i døren og avtrekksventil i himling. Naturlig ventilasjon er ofte mindre effektiv enn mekanisk avtrekk. Begrenset ventilasjonseffekt kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet. Bes merke at det i eldre bygårder ofte ikke er tillatt av borettslag/sameier å koble seg på eksisterende ventilasjonssjakter med mekaniske vifter. Tiltak/videre undersøkelser kan vurderes etter behov.

### Vindu/dør i våtsone

Døren til badet er plassert nærme dusjveggen. Plasseringen er uheldig med tanke på eventuell fuktbelastning da både dørblad, dørkarm og listverk består av fuktømfintlige materialer. Både dusjvegg og dusjstang er lavere enn selve døren. På grunn av rommets utforming er det ikke mange alternativer for å skjerme av døren mot våtsone i tilstrekkelig grad. Det kan vurderes å montere høyere dusjvegger for å begrense muligheten for at vann når døren. Det anbefales å følge med på døren slik at tiltak/utskifting kan iverksettes ved tegn til svelling/fuktskader.



Det er utført måling av fallforhold på badegulvet med nivålasere. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 24 mm fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist. Det er relativt kort avstand fra dusjsonen til døren og målingen kan sammenlignes med lokalfall (målt i en avstand på minst 80 cm ut fra sluk) hvor preakseptert ytelse er på ca 16 mm. Fallforholdet oppfylder preaksepterte ytelse og er derfor vurdert som tilfredstillende (TG 1).



Det er utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot badet, fra soverommet. Målingene viste duggpunkt 13,3 °C, relativ fuktighet 56,3 % og temperatur 22,4 °C. Disse verdiene gir ingen indikasjon på fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Resultatet av fuktmålinger kan variere avhengig av faktorer som temperatur, luftfuktighet, bruk av rommet, ventilasjon og tidspunkt for målingen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene i det aktuelle området.

# Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat (flisimitasjon).  
Vegger av malte strietapet.  
Himling av malt, slett flate.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2025.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum av stål.  
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.  
Belysning og stikkontakter under overskap.  
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap med frysedel.  
Ventilator med kullfilter i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.  
Komfyrvakt over platetopp.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Innredning - Vannrør - Avløpsrør - Avrenning og vanntrykk – Fuktmåling

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Ventilasjon

Kjøkkenet har en avtrekksvifte med kullfilter plassert i overskapet. Et kullfilter fjerner fett og lukt, men har ikke evnen til å fjerne vandamp som oppstår ved matlaging. Siden det ikke finnes en separat avtrekkskanal som kan lede luften ut, kan fuktigheten bli værende i rommet, særlig dersom døren til kjøkkenet holdes lukket under matlaging. Dette kan føre til kondens på kalde flater som vinduer, yttervegger og skapfronter. Ved vedvarende høy fuktighet øker risikoen for mugg- og soppdannelse samt skader på materialer/innredning. Tiltak/videre undersøkelser kan vurderes etter behov.



Det er foretatt overflatesøk med egnet fuktindikatorinstrument (Protimeter MMS 3) rundt utsatte områder på gulvet rundt kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin slik det fremgår av forskriftens krav. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre avvik. Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Det er en vaskemaskin på kjøkkenet. Det er lagt inn sikringstiltak mot eventuelle vannlekkasjer slik som plastbunn under maskinen, samt automatisk lekkasjevarsler med føler under sokkel. Det er ikke observert eget overløp, men dette er ikke vurdert som et absolutt krav i gjeldende teknisk forskrift. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

# Toalettrom (ikke våtrom)

Toalettrom fra eldre, ukjent årstall.  
Flislagt gulv med varme.  
Malt strietapet på vegger.  
Malt, slett flate i himling.  
Vegghengt servant.  
Belysning over servant.  
Gulvstående toalett.  
Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i dør og ventil i himling.  
Vannrør av typen kobber.  
Stengeventiler bak inspeksjonsluke til høyre for toalettet.  
Synlige avløpsrør av plast.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv – Overflate vegger – Overflate himling - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Avløpsrør - Ventilasjon

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Vannrør

Toalettrommet har eldre kobberør. Slike rør har normalt lang levetid, men naturlig aldersslitasje må påregnes. Eldre vannrør er erfaringsmessig mer utsatt for plutselige brudd, korrosjon og lignende skader enn nyere rør. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige skader. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendig, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av toalettrommet.

# Øvrige rom

Gulvflate i entré/gang belagt med laminat (flisimitasjon). Øvrige rom (stue og soverom) har eldre heltregulv.

Vegger av malt strietapet og malt trepanel.

Himlinger av malte, slette flater.

Profilerte innerdører samt innerdør med glassfelt mellom entré/gang og kjøkken.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv – Overflate vegger - Overflate himling - Innredning - Ventilasjon i oppholdsrom



Gulv, vegger og himling er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1). Dette innebærer at overflatene generelt fremstår i orden, med kun mindre til moderate avvik som er forventet ut fra alder og normal bruk. Det er registrert stedvise hakk, merker og misfarging på gulv, samt hull etter tidligere innfestninger på vegger. I stue og på soverom er det enkelte skjolder og noe krakelering i malte flater i himling. Samlet sett vurderes tilstanden som god, med normal bruksslitasje. Eventuelle tiltak kan vurderes etter behov og ønske.

# Etasjeskiller

Bygningen har etasjeskille av tre.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom målt: Stue og soverom.

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Etasjeskiller

Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i stue målt til ca. 14 mm og på soverommet målt til ca. 7 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelig i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Målingene er utført etter stikkprøveprinsippet på tilfeldig valgte steder.

# Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen kobber og rør-i-rør.

Stoppekran/ventil bak inspeksjonsluke på toalettrommet.

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Stoppekranner

Boligen har eldre stoppekranner. Grunnet alder kan pakninger og bevegelige deler bli slitt, noe som kan gjøre at kranene blir vanskelige å stenge helt eller medføre lekkasje rundt spindelen. Gamle stoppekranner kan også være mer utsatt for brudd dersom de blir betjent hardt eller ikke har vært brukt på lenge. Konsekvensen kan være redusert funksjon eller lekkasje ved stenging, noe som i verste fall kan føre til vannskader. Det anbefales å kontrollere funksjonen jevnlig og vurdere utskifting til moderne stoppekranner med bedre tetning og servicevennlighet, eventuelt i forbindelse med andre arbeider på vanninstallasjonen.

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

### Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

# Elektrisk anlegg

## Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Sikringskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i gang utenfor leiligheten. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget under befaring. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Den bygningsakkymdige er ikke elektrofagkyndig, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av synlige komponenter, fremlagt dokumentasjon og informasjon fra eier.

## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### Elektrisk anlegg

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført en el-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Det har ikke vært et slikt tilsyn selgers eiertid. Det mangler også dokumentasjon (samsvarserklæringer) for diverse arbeider som er utført etter år 1999. Under befaringen ble det ikke registrert åpenbare feil eller mangler på de delene av anlegget som var synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Anlegget fremstod ved enkel visuell kontroll som funksjonelt. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent tilsynshistorikk anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å kartlegge tilstanden nærmere.

# Branntekniske forhold

## Forenklet tilstandsanalyse

Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja

Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja

Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav: Nei

Er det registrert åpenbare avik eller mangler på brannskillende konstruksjoner: Nei

Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen: Ukjent (ikke fremlagt)



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

# Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/gang: 2,40 meter

Bad: 2,37 meter

Toalettrom: 2,15 meter

Soverom: 2,81 meter

Kjøkken: 2,47 meter

Stue: 2,82 meter

Til informasjon: Toalettrommet har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

# Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås og brannklasse B30. Lydklasse er ikke angitt/stemplet i karm. Vinduer med karm av tre og to-lags glass.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

### Vinduer - Ytterdører



Leiligheten har en eldre entrédør. Eldre dører har som regel lavere brann, lyd og isolasjonsevne enn nyere dører. Entrédøren er likevel vurdert til tilstandsgrad 1 (alt i orden), da både kosmetisk tilstand og funksjon fremstår som tilfredsstillende med kun mindre observert slitasje. Døren vender i tillegg mot oppgangen og er dermed skjermet for direkte påvirkning av vær og vind, noe som bidrar til å begrense slitasje og forlenge dørens forventede levetid. Utskiftning eller tiltak anses derfor ikke som nødvendig, men kan vurderes dersom man ønsker å oppnå bedre brann-, lyd- eller isolasjonsegenskaper.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrader



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

### **Våtrom (bad) - Overflate vegger**

Det er registrert et hull i veggen i dusjsonen. Hullet sitter forholdsvis langt ned på veggen og stammer fra en tidligere rørgjennomføring (det er mulig å se restene/endestykket av et gammelt kobberør). Slike usikrede rørgjennomføringer innebærer en stor risiko for fuktspredning inn i vegglivet. Konsekvensen ved å la dette stå åpent er fuktskader/lekkasjer inn i bakenforliggende konstruksjoner. Selv om det er vurdert at strakstiltak ikke er nødvendig (ingen symptomer på skader knyttet til løsningen) er det påregnelig med tiltak for å tette hullet.

### **Våtrom (bad) - Membran/tettesjikt**

Alderen på membran/tettesjikt er ikke kjent, men er vurdert til å være eldre enn 15 år. Membran har dermed oppnådd en alder der anbefalt brukstid er passert. Det er ikke observert åpenbare feil, men naturlig aldring kan svekke funksjonen. Membranens tilkobling til sluket er også uoversiktlig. Manglende visuell verifisering av klemring og slukmansjett innebærer en risiko for at eventuelle feil i utførelsen eller skader ikke er avdekket. Det var på befaringstidspunktet ingen avvik som tilsier at det er nødvendig med strakstiltak, men tettesjiktet bør følges opp jevnlig. Full utskifting bør vurderes ved oppgradering av våtrommet eller dersom det oppstår tegn til svikt.

### **Våtrom (bad) - Vannrør**

Badet har eldre kobberør. Slike rør har normalt lang levetid, men naturlig aldersslitasje må påregnes. Eldre vannrør er erfaringsmessig mer utsatt for plutselige brudd, korrosjon og lignende skader enn nyere rør. Det er ikke observert lekkasjer. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

### **Våtrom (bad) - Avløpsrør**

Badet har et eldre sluk av plast. Det er observert rustdannelse på skruer i sluket. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

### **Våtrom (bad) - Ventilasjon**

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med tilluftsventil (hull) i døren og avtrekksventil i himling. Naturlig ventilasjon er ofte mindre effektiv enn mekanisk avtrekk. Begrenset ventilasjonseffekt kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet. Bes merke at det i eldre bygårder ofte ikke er tillatt av borettslag/sameier å koble seg på eksisterende ventilasjonssjakter med mekaniske vifter. Tiltak/videre undersøkelser kan vurderes etter behov.

### **Våtrom (bad) - Vindu/dør i våtsone**

Døren til badet er plassert nærme dusjveggen. Plasseringen er uheldig med tanke på eventuell fuktbelastning da både dørblad, dørkarm og listverk består av fuktømfintlige materialer. Både dusjvegg og dusjstang er lavere enn selve døren. På grunn av rommets utforming er det ikke mange alternativer for å skjerme av døren mot våtsone i tilstrekkelig grad. Det kan vurderes å montere høyere dusjvegger for å begrense muligheten for at vann når døren. Det anbefales å følge med på døren slik at tiltak/utskifting kan iverksettes ved tegn til svelling/fuktskader.

### **Toalettrom (ikke våtrom) - Ventilasjon**

Kjøkkenet har en avtrekksvifte med kullfilter plassert i overskapet. Et kullfilter fjerner fett og lukt, men har ikke evnen til å fjerne vandamp som oppstår ved matlaging. Siden det ikke finnes en separat avtrekkskanal som kan lede luften ut, kan fuktigheten bli værende i rommet, særlig dersom døren til kjøkkenet holdes lukket under matlaging. Dette kan føre til kondens på kalde flater som vinduer, yttervegger og skapfronter. Ved vedvarende høy fuktighet øker risikoen for mugg- og soppdannelse samt skader på materialer/innredning. Tiltak/videre undersøkelser kan vurderes etter behov.

### **Toalettrom (ikke våtrom) - Vannrør**

Toalettrommet har eldre kobberør. Slike rør har normalt lang levetid, men naturlig aldersslitasje må påregnes. Eldre vannrør er erfaringsmessig mer utsatt for plutselige brudd, korrosjon og lignende skader enn nyere rør. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige skader. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av toalettrommet.

### **Etasjeskiller – Etasjeskiller**

Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i stue målt til ca. 14 mm og på soverommet målt til ca. 7 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelig i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Målingene er utført etter stikkprøveprinsippet på tilfeldig valgte steder.

### Tekniske anlegg - Stoppekraner

Boligen har eldre stoppekraner. Grunnet alder kan pakninger og bevegelige deler bli slitt, noe som kan gjøre at kranene blir vanskelige å stenge helt eller medføre lekkasje rundt spindelen. Gamle stoppekraner kan også være mer utsatt for brudd dersom de blir betjent hardt eller ikke har vært brukt på lenge. Konsekvensen kan være redusert funksjon eller lekkasje ved stenging, noe som i verste fall kan føre til vannskader. Det anbefales å kontrollere funksjonen jevnlig og vurdere utskifting til moderne stoppekraner med bedre tetning og servicevennlighet, eventuelt i forbindelse med andre arbeider på vanninstallasjonen.

### Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført en el-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Det har ikke vært et slikt tilsyn selgers eiertid. Det mangler også dokumentasjon (samsvarserklæringer) for diverse arbeider som er utført etter år 1999. Under befaringen ble det ikke registrert åpenbare feil eller mangler på de delene av anlegget som var synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Anlegget fremstod ved enkel visuell kontroll som funksjonelt. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent tilsynshistorikk anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å kartlegge tilstanden nærmere.



## Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

### Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

## Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Ikke fremlagt
Ferdigattest	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Selger(e) har fremlagt diverse dokumentasjon på arbeider utført i deres eiertid. Dokumentasjonen er tilgjengelig elektronisk i boligmappa. Dokumentasjonen inkluderer blant annet faktura for maling av kjøkken, faktura for elektriske arbeider utført i forbindelse med installasjon av kjøkken, IKEA kjøkken kvittering, faktura for diverse rørleggerarbeider på kjøkken og faktura for montering av kjøkkeninnredning (fra IKEA).
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema fra selger(e)

## 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 legges frem, 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 alder og normal slitasje. Bygget kan være oppført etter byggetekniske regler og standarder som skiller seg fra dagens krav.

Mange boliger har blitt renoveret 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 mot grunn

Kontrollen utføres ved hjelp av laser på gulvets overflate på tilfeldig valgte plasser. Undersøkelsene utføres i minst 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 til målbare skjevheter. 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

## Slik vurderes måleresultater (ihht NS 3600)

Tilstandsgrad	Lokalt avvik	Totalt avvik	Andre forhold (stikkord for vurdering)
TG 0			Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1	<10 mm	>15 mm	Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Kun normal bruksslitasje.
TG 2	10-20 mm	15-30 mm	Merkbare skjevheter, små sprekker mellom gulv og gulvlist, nivåforskjell mellom rom.
TG 3	>20 mm	>30 mm	Store/uakseptable skjevheter, sterke rystelser, store sprekker mellom gulv og gulvlist