

TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: OLE BULLS GATE 23 D, 0475 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 1938

BRA: 40 M²

BRA-I: 37 M²

BEFARINGSDATO: 10.09.2025

RAPPORTDATO: 11.09.2025

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 statistikk 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: Andelsleilighet
Leilighetsnummer: H0502
Gate/vei-adresse: Ole Bulls gate 23 D
Postnummer/sted: 0475 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr.: 225 Bnr.: 181 Fnr.: 0 Snr.: 0
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Borettslaget Oleana
Tomt: 2 100,2 m² (felles)

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 10.09.2025
Meglerforetakets oppdragsnummer: Ikke oppgitt
Hjemmelshaver/selger: Stine Storm-Olsen
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Stine Storm-Olsen
Utvendige snødekte flater: Nei
Utetemperatur: 18 °C
Hindringer på befaringsdagen: Ingen hindringer på befaringsdagen
Rapportdato: 11.09.2025

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende borettslaget Oleana, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 60 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av asfalterte internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg fra 1938 over 5 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater. Yttertak med saltaksform, utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2009. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1989. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer også en bod på loftet og en bod 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, risikovurdering 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 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	37	37	0	0	7
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	40	37	3	0	7

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i (med unntak av felles søppelsjakt i tilknytning til entré/gang).

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 5 m², men grunnet skråtak/lav himlingshøyde (ALH) er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. De delene med lav himlingshøyde utgjør 5 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 7 m² (TBA).

Leiligheten består av 37 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Til informasjon/generelt forbehold:

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra kommunen. Dagens løsning er derfor ikke kontrollert opp mot sist godkjente tegninger. Dette har imidlertid ikke hatt betydning for oppmåling eller klassifisering av måleverdige arealer ved befaringen.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2013, oppusset i regi av borettslaget.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling med downlights. Himlingen er nedsenket.
Vegghengt servantskap.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med dusjforheng.
Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget susternekkasse.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Synlige vannrør av rør-i-rør og forkrommede rør.
Fordelerstamme med stoppekran plassert over inspeksjonsluke i himling.
Synlige avløpsrør og sluk i dusjen av plast.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate himling – Membran/tettesjikt - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Avløpsrør - Ventilasjon – Fall til sluk

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Overflate vegger

Det er registrert riss/krakelering i veggfliser på veggen mot soverom. Årsaken er ikke kjent. Rissene vurderes som et estetisk avvik, men kan medføre at flisene løsner. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere reparasjon eller utskifting dersom aviket forverres.

Vannrør

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert over nedsenket himling, med tilgang via inspeksjonsluke. Denne løsningen vurderes som uheldig med tanke på lekkasjesikkerhet. Ideelt sett bør rørstammen være montert i et tett fordelerskap med sikker avrenning til rommet, slik at eventuelle lekkasjer ledes kontrollert bort. Dagens plassering innebærer at en lekkasje kan føre til ukontrollert vannspredning over himlingen og inn i tilstøtende rom. Det anbefales å overvåke anleggets tilstand jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør det vurderes å etablere et tett fordelerskap med avrenning.

Vindu/dør i våtsone

Døren til badet er plassert inntil dusjsone og i det som medregnes som våtsone. Dusjsone er kun avgrenset med dusjforheng. Dørens plassering er uheldig med tanke på mulig fuktbelastning fra bruks – og lekkasjevann da dørkarm, listverk og dørblad består av fuktømfintlige materialer. På grunn av våtrommets utforming er det få tiltak som vil sikre området tilstrekkelig. Det anbefales derfor å følge med på døren og alltid dusje med forhenget på. Ytterligere tiltak kan vurderes etter behov.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) på gulv og vegger inne på badet. Overflatesøket ga ikke utslag som kan tolkes til fuktskade i konstruksjonen.



Det er utført måling av fallforhold på badegulvet med nivåaser. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 16 mm fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist. Det er kort avstand fra sluket og til døren. Målingen kan sammenlignes med lokalfall (målt i en avstand på minst 80 cm ut fra sluk) hvor preakseptert ytelse er på ca 16 mm. Det målte fallforholdet oppfyller preaksepterte ytelser og er derfor vurdert som tilfredstillende (TG 1).



Selger informerer om at servantskapet og baderomsdøren ble byttet i 2021. Fronten på servantskapet ble byttet 2025. Downlights i himling ble også byttet i 2025.



Selger informerer om at det er et sluk til på badet under vaskemaskinen. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Basert på det synlige sluket i dusjsone er sluket under vaskemaskinen sannsynligvis et hjelpesluk med anborring inn på hovedsluket i dusjsone. Tilstand, type og utførelse på hjelpesluket er ikke kjent grunnet manglende inspeksjonsmulighet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2017 (opplysning vedrørende alder er hentet fra tidligere salgsoppgave).

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.

Belysning og stikkontakter under overskap.

Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Vegghengt ventilator med kullfilter.

Vannrør av typen rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Komfyrvakt over platetopp og automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Innredning - Vannrør - Avløpsrør - Avrenning og vanntrykk - Ventilasjon – Fuktmåling



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.



Kjøkkenet har en platetopp med integrert avtrekk og kullfilter. Kullfilter fjerner matos og lukt, men har ikke evnen til å fjerne vanndamp/fuktig luft som oppstår ved matlaging. Dette kan føre til økt fuktbelastning inne i boligen. Ventilasjonen på kjøkkenet er likevel skjønnsmessig vurdert som tilfredsstillende grunnet rommets åpne løsning mot stue og ventiler i vinduer.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.

Vegger og himlinger av malte, slette flater.

Slette innerdører.

Skyvedørgarderobe i entré. Vanlig garderobeskap på soverom.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt ventil i sjakt på soverommet.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

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

Etasjeskiller

Bygningen har etasjeskille av betong.

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/kjøkken og soverom.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Etasjeskiller



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter (lokalt avvik) ble i stue/kjøkken målt til ca. 3 mm og på soverom målt til ca. 4 mm. Målingene er utført etter stikkprøveprinsippet på tilfeldig valgte steder.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen forkrommede rør og rør-i-rør.

Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekran er plassert over nedsenket himling på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra bad (tilknyttet felles anlegg).

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

Brannslange montert i garderobeskap i entré.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Stoppekraner

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vannrør

Vannrør tilknyttet radiatorsystemet er eldre og av kobber. 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.

Vannbåren varme

Radiatorer og reguleringsventiler er eldre. Slike komponenter har vanligvis lang levetid, men naturlig slitasje og aldring må påregnes. Med tiden kan pakninger og ventiler bli mindre tette, og radiatorer kan utvikle korrosjon eller lekkasjer. Eldre ventiler kan også få redusert funksjon, noe som kan gi ujevn varmfordeling eller problemer med justering av temperaturen. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige skader ved befaring. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men ved fremtidig rehabilitering av varmeanlegget bør utskifting av radiatorer og ventiler påregnes.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Mekanisk avtrekk

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad tilknyttet et felles anlegg med egen motor. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Sikringsskap med automatsikringer 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 bygningssakkyndige er ikke elektrofagkyndig, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av synlige komponenter, fremlagt dokumentasjon og informasjon fra eier.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (leiligheten er tilknyttet felles varmtvann)

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, men to usikrede ledninger i sikringsskap (ikke strømførende)

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet: Ja

Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: Ja

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Hender det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget: Nei.

Har det vært utført egeninnsats og/eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Fungerer hvitevarer som følger boligen per i dag: Ja, men hvitevarene er over 5 år og ikke lenger omfattet av produktgaranti.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Elektrisk anlegg

Det er fremlagt samsvarserklæringer for diverse elektriske arbeider utført i selgers eiertid. Disse omfatter blant annet montering av lamper, oppgradering av sikringsskap med utskiftning av automatsikringer til jordfeilautomater, bytte av komfyrvakt og bytte av downlights. Øvrige deler av anlegget er uten dokumentasjon. Det er ikke kjent når siste el-tilsyn ble gjennomført.

Under befaring ble det ikke registrert synlige feil eller mangler av betydning, men det ble observert et mindre avvik i form av usikrede ledninger i sikringsskapet. TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget, ukjent tilsynshistorikk og observert avvik. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon om mulig, samt å få gjennomført en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare tilstanden og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Branntekniske forhold

Forenklet tilstandsanalyse

Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja, i entré og i stue.

Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja, brannslange og slukkeapparat.

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

Er det registrert åpenbare avvik 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 avvik 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: 2,64 meter

Bad: 2,42 meter

Soverom: 2,63 meter

Stue/kjøkken: 2,64 meter

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.

Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2009.

Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1989.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Ytterdører

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vinduer

Vinduer

Vinduene i leiligheten er fra 1989 og har to-lags glass. Eldre vinduer har lavere isolasjonsevne og gir normalt dårligere lydreduksjon enn moderne løsninger med energiglass og forbedret konstruksjon. Det er også registrert stedvis slitasje i vinduskarmer. Utskiftning vurderes ikke som nødvendig nå, da vinduene fremdeles ivaretar sin funksjon. Tilstandsgrad TG 2 settes på grunn av alder, observert slitasje og redusert isolasjonsevne.

Balkong

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 7 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål.

Gulvflate belagt med plastfliser.

Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyden er målt til 1,13 meter.

Balkongen har manuell markise.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Utkragede eller understøttende konstruksjoner – Overflater

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Rekkverk

Rekkverkshøyden er målt til 1,13 meter. Vurdert opp mot gjeldende krav til rekkverk i byggeteknisk forskrift skal rekkverk ha en minstehøyde på 1,20 meter der det er mer enn 10 meter ned til underliggende terreng. Høyden til underliggende terreng er målt til ca. 15 meter. Tiltak for å bedre personsikkerheten bør vurderes.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Våtrom (bad) - Overflate vegger

Det er registrert riss/krakelering i veggfliser på veggen mot soverom. Årsaken er ikke kjent. Rissene vurderes som et estetisk avvik, men kan medføre at flisene løsner. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere reparasjon eller utskifting dersom aviket forverres.

Våtrom (bad) - Vannrør

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert over nedsenket himling, med tilgang via inspeksjonsluke. Denne løsningen vurderes som uheldig med tanke på lekkasjesikkerhet. Ideelt sett bør rørstammen være montert i et tett fordelerskap med sikker avrenning til rommet, slik at eventuelle lekkasjer ledes kontrollert bort. Dagens plassering innebærer at en lekkasje kan føre til ukontrollert vannspredning over himlingen og inn i tilstøtende rom. Det anbefales å overvåke anleggets tilstand jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør det vurderes å etablere et tett fordelerskap med avrenning.

Våtrom (bad) - Vindu/dør i våtsone

Døren til badet er plassert inntil dusjsonen og i det som medregnes som våtsone. Dusjsonen er kun avgrenset med dusjforheng. Dørens plassering er uheldig med tanke på mulig fuktbelastning fra bruks – og lekkasjevann da dørkarm, listverk og dørblad består av fuktømfintlige materialer. På grunn av våtrommets utforming er det få tiltak som vil sikre området tilstrekkelig. Det anbefales derfor å følge med på døren og alltid dusje med forhenget på. Ytterligere tiltak kan vurderes etter behov.

Tekniske anlegg - Vannrør

Vannrør tilknyttet radiatorsystemet er eldre og av kobber. 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.

Tekniske anlegg - Vannbåren varme

Radiatorer og reguleringsventiler er eldre. Slike komponenter har vanligvis lang levetid, men naturlig slitasje og aldring må påregnes. Med tiden kan pakninger og ventiler bli mindre tette, og radiatorer kan utvikle korrosjon eller lekkasjer. Eldre ventiler kan også få redusert funksjon, noe som kan gi ujevn varmfordeling eller problemer med justering av temperaturen. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige skader ved befaring. Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men ved fremtidig rehabilitering av varmeanlegget bør utskifting av radiatorer og ventiler påregnes.

Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg

Det er fremlagt samsvarserklæringer for diverse elektriske arbeider utført i selgers eiertid. Disse omfatter blant annet montering av lamper, oppgradering av sikringsskap, mye utskifting av automatsikringer til jordfeilautomater, bytte av komfyrvakt og bytte av downlights. Øvrige deler av anlegget er uten dokumentasjon. Det er ikke kjent når siste el-tilsyn ble gjennomført.

Under befaring ble det ikke registrert synlige feil eller mangler av betydning, men det ble observert et mindre avvik i form av usikrede ledninger i sikringsskapet. TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget, ukjent tilsynshistorikk og observert avvik. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon om mulig, samt å få gjennomført en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare tilstanden og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Vinduer og ytterdører - Vinduer

Vinduene i leiligheten er fra 1989 og har to-lags glass. Eldre vinduer har lavere isolasjonsevne og gir normalt dårligere lydreduksjon enn moderne løsninger med energiglass og forbedret konstruksjon. Det er også registrert stedvis slitasje i vinduskarmer. Utskifting vurderes ikke som nødvendig nå, da vinduene fremdeles ivaretar sin funksjon. Tilstandsgrad TG 2 settes på grunn av alder, observert slitasje og redusert isolasjonsevne.

Balkong - Rekkverk

Rekkverkshøyden er målt til 1,13 meter. Vurdert opp mot gjeldende krav til rekkverk i byggt teknisk forskrift skal rekkverk ha en minstehøyde på 1,20 meter der det er mer enn 10 meter ned til underliggende terreng. Høyden til underliggende terreng er målt til ca. 15 meter. Tiltak for å bedre personsikkerheten bør vurderes.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

● **Våtrom (bad) - Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) på gulv og vegger inne på badet. Overflatesøket ga ikke utslag som kan tolkes til fuktskade i konstruksjonen.

● **Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

● **Tekniske anlegg - Mekanisk avtrekk**

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad tilknyttet et felles anlegg med egen motor. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Ikke fremlagt
Ferdigattest	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Ikke fremlagt
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	Fremlagt to samsvarserklæringer, datert 02.06.2025 og 09.09.2025
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema fra selger, datert 08.09.2025

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 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 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