Tilstandsrapport

Thurmanns gate 15, 0461 OSLO

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

Kommune: Oslo

Gnr: 221 Bnr: 238 Fnr: 0 Snr: 70



Befaringsdato: 12.11.2026 **Rapportdato:** 24.11.2026 **Referansenummer:** TS3784

BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
76 m²	58 m²	18 m²	–	–

UTFØRENDE FORETAK

Tilstand AS

E-post: post@tilstanden.no

RAPPORTANSVARLIG

Navn: Ole Storvand

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Innholdsfortegnelse

- Forside 1
- Innholdsfortegnelse 2
- Om tilstandsrapporten 3
- Tilstandsgrader 4
- Eiendoms- og oppdragsopplysninger 5
- Areal 6
- Tilstandsvurderinger 7–21
- Sammendrag av tilstandsgrader 22–24
- Dokumentasjon 25
- Vilkår og forutsetninger 26

Om tilstandsrapporten

Formål og vurderingsgrunnlag

Tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og skal gi kjøper og selger et bedre grunnlag for bolighandelen. Den bygger på undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger om eiendommen.

Rapporten utarbeides etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i den benyttede utgaven av NS 3600. Vurderingene utføres faglig og uavhengig av partenes interesser.

Bygningsdelene vurderes som hovedregel mot byggereglene som gjaldt da de ble oppført eller omsøkt. Alder, slitasje og risiko inngår i vurderingen. Nye overflater betyr ikke nødvendigvis at konstruksjonene bak er fornyet.

Benyttet standard: NS 3600:2025+AC:2026.

Hvordan undersøkelsene gjennomføres

Undersøkelsene består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger og hulltaking der forskriften krever det. Unntak begrunnes. Inventar flyttes ved behov innenfor forskriftens rammer. Begrensninger i tilgangen beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres uten fare for liv og helse, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det forventes ikke at den bygningssakkyndige klatrer på tak eller leier lift. Snø og utrygg tilgang til loft kan begrense undersøkelsen.

Hva rapporten omfatter

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av eiendommen. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket.

Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Elektriske forhold vurderes gjennom opplysninger, dokumentasjon og synlige observasjoner. Dette erstatter ikke en elektrisk kontroll. Åpenbare ulovligheter og sikkerhetsforhold omtales, men rapporten er ingen fullstendig lovlighetskontroll.

Slik bruker du rapporten

Les hele rapporten sammen med egenerklæringen og salgsoppgaven. Se tilstandsgradene i sammenheng med begrunnelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. Avklar spørsmål og følg opp anbefalte undersøkelser før avtaleinngåelse.

Ofte brukte begreper

Bygningsdel: Del av bygning eller annet byggverk. Eksempler: vegger, tak og gulv.

Tilstandsgrad: Uttrykk for den tekniske tilstanden en bygningsdel har i forhold til referansenivået.

Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået som fastsettes for analysen.

Årsak: Begrunnelsen for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som er lagt til grunn.

Konsekvens: Hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis forholdet ikke følges opp.

Usikker fremtidig funksjon: Alder, slitasje eller andre forhold gjør videre funksjon usikker, selv om funksjonssvikt ikke nødvendigvis er påvist.

Fuktskade: Uakseptabel følge knyttet til fukt.

Forhøyet fuktnivå: Fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt.

Kritisk fuktnivå: Forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en skade dersom det overskrides.

Råte: Nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse, fasthet, struktur og farge.

Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse.

Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende insekter.

Fuktkrevende insekter: Insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves problematiske eller skjemmende.

Arealbegreper

BRA: Bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA-i: Internt bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger.

BRA-e: Eksternt bruksareal som tilhører boligen, for eksempel en separat bod.

BRA-b: Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan.

TBA: Areal av åpne terrasser og balkonger. Inngår ikke i BRA.

GUA: Gulvareal: summen av BRA og ALH.

ALH: Areal med lav himlingshøyde som ikke inngår i BRA.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver tilstanden til rom og bygningsdeler på befaringstidspunktet.
Fastsetting av tilstandsgrad bygger på undersøkelser, tilgjengelige opplysninger og kriterier i NS 3600:2025.
Tilstandsgraden må leses sammen med beskrivelsen av den enkelte bygningsdelen.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Beskrivelsene av TG 0–3 nedenfor er sitert fra forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-23.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

TGIU brukes unntaksvis når en bygningsdel ikke kan undersøkes, og både alder og materialbruk er ukjent. Rapporten forklarer hva som ikke er undersøkt og hvorfor, hva dette innebærer, og hva som må til for å gjennomføre undersøkelsen. Det opplyses også om konstruksjonen er særlig utsatt for skader. TGIU betyr at tilstanden er ukjent, ikke at bygningsdelen er uten avvik.

Forklaring basert på NS 3600:2025+AC:2026, Tabell 2 - Kriterier for valg av tilstandsgrader

Viktig informasjon

Forskriften beskriver hva de ulike tilstandsgradene betyr, og krever at den bygningssakkyndige bruker kriteriene i NS 3600:2025 ved valg av tilstandsgrad. Standarden utdyper hvordan blant annet alder, slitasje, utførelse, dokumentasjon og risiko skal vurderes for ulike bygningsdeler.

En tilstandsgrad kan bygge på mer enn synlige skader. For eksempel kan en bygningsdel få TG 2 på grunn av alder og økt risiko for skader, selv om den fortsatt fungerer. Hvilken dokumentasjon som er nødvendig for TG 0, avhenger av bygningsdelen.

Bruken av kriteriene kan kreve faglig skjønn. Den bygningssakkyndige må vurdere de konkrete forholdene, mulige konsekvenser og behovet for tiltak. Når slike vurderinger har betydning for tilstandsgraden, forklares de under årsaksvurderingen for den enkelte bygningsdelen.

Samme tilstandsgrad kan ha ulik betydning for forskjellige bygningsdeler. Les derfor begrunnelsen, mulige konsekvenser og anbefalte tiltak for å forstå hva vurderingen betyr for boligen.

Eiendoms- og oppdragsopplysninger

Eiendomsinformasjon

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1939 (Jf. Eiendomsverdi)
Renovert år: 2011
Eierform: Andel i borettslag
Adresse: Thurmanns gate 15, 0461 Oslo
Kommune: Oslo
Bydel: Sagene
Matrikkel: Gnr. 221 / bnr. 238 / snr. 70
Bolignummer: H0201
Andelsnummer: 70
Borettslag: Vøientunet Borettslag
Hjemmelshaver/selger: Håkon Bergesen, Stine Andhøy Borgersrud

Utfyllende eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Adkomstvei
Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Det henvises til kommunens planregister for opplysninger om gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser.

Tomt
Vøientunet borettslag har felleseiet tomt med et areal på 785 m² (jf. Eiendomsregisteret)

Tinglyste og andre forhold
Det henvises til grunnboksutskrift og salgsoppgave for tinglyste rettigheter og heftelser.

Oppdragsinformasjon

Befaringsdato: 12.11.2026
Oppdragsnummer: OPP-193784
Oppdragsgiver: Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS
Rekvirent: Brage Deildokk
Utførende foretak: Tilstand AS
Rapportansvarlig: Ole Storvand
Rolle: Bygningssakkyndig
Deltakere på befaringen: Ole Storvand, Håkon Bergesen, Stine Andhøy Borgersrud

Byggesak

Det er fremlagt original plantegning, datert 1922. Dagens innvendige rominndeling stemmer ikke med den aktuelle tegningen.
Det er ikke kjent/dokumentert når alle endringene er gjort eller om endringene er å anse som søknadspliktige tiltak.
Av tidligere salgsoppgave fremgår det at leiligheten ble totalrenovert i 2011. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon på arbeidene.

Det er fremlagt Expeditions-Dokument for "Vaaningshus".
Det er også fremlagt diverse ferdigattester for innvendige arbeider utført etter original oppføring.
Det foreligger ikke ferdigattest eller lignende for rehabiliteringen i 2011.

Areal

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Sum BRA	TBA	GUA	ALH
Loft	-	5	-	**5**	-	7	2
Leilighet	58	-	-	**58**	-	-	-
Kjeller	-	13	-	**13**	-	-	-
Sum	**58**	**18**	**0**	**76**	**-**	**7**	**2**

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
Loft	-	Bod	-
Leilighet	Entré, bad, kjøkken, toalettrom, soverom og stue	-	-
Kjeller	-	Bod	-

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 7 m².
På grunn av skråtak/lav himlingshøyde (ALH) er kun 5 m² måleverdig som bruksareal (BRA-e).

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren. Kjellerboden ble målt til 13 m² (BRA-e).

BRA-i inkluderer innervegger og sjakter/kasser som ligger på innsiden av leilighetens omsluttende vegger.

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene inne i leiligheten målt til:
Entré: 2,47 meter
Bad: 2,35 meter
Kjøkken: 2,47 meter
Toalettrom: 2,40 meter
Soverom: 2,45 meter
Stue: 2,53 meter

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduene har trekarmer og 2-lags isolerglass fra 1982. Alderen er fastsatt ut fra synlig datering av produksjonsår i ramme.
Selger informerer om at det er vedtatt oppgradering av fasade og utskiftning av vinduene i regi av borettslaget.
Vurdering av vinduene i denne rapporten tas med utgangspunkt i bygningsdelens tilstand på befaringstidspunktet.

Årsak

Vinduene har oppnådd en relativt høy alder mot forventet brukstid/levetid for tilsvarende produkter.
Ifølge bransjestandard har isolerglass på 35 år eller mer en usikker fremtidig funksjon.
Det er også registrert slitasje i karmene med oppsprukket treverk, maling som flasser og riss/sprekker i fug/kitt.

Konsekvens/tiltak

Med økende alder blir vinduenes videre funksjon og levetid mer usikker.
For isolerglass kan svikt i forseglingen føre til kondens mellom glassene og redusert isoleringsevne.
På eldre treverk kan slitasje eller sprekker i overflatebehandlingen etter hvert svekke beskyttelsen mot fukt.
Ved vedvarende fuktbelastning kan råteskader utvikle seg.





Ytterdør

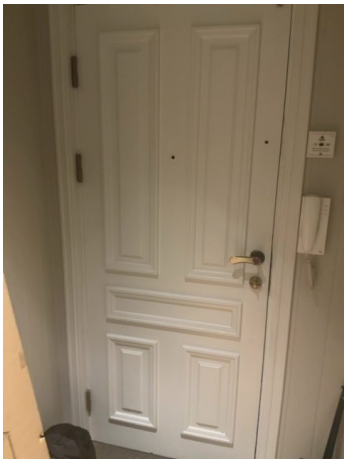
TG 1

Beskrivelse

Eldre entrédør fra Bergsrud med trekarm, profilert dørblad, dørpumpe, kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Alder er ikke kjent (ingen synlig merking eller øvrig dokumentasjon).

Vurdert opp mot dørens alder (åpenbart eldre) er dørens kosmetiske tilstand og funksjon vurdert som i orden.





Tilstandsrapport

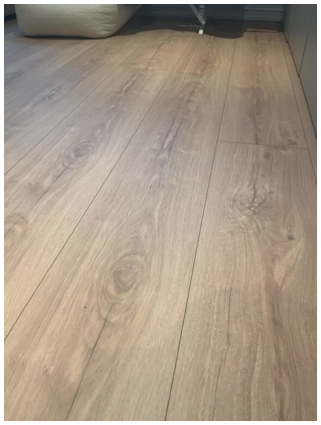
INNVENDIG

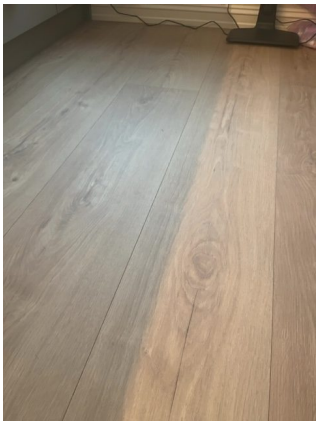
Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse

Gulvflater belagt med 1-stavs laminat.





Overflater - vegger og himlinger

TG 1

Beskrivelse

Veggene har panel og malte slette flater.
Himlingsflater med malt panel.



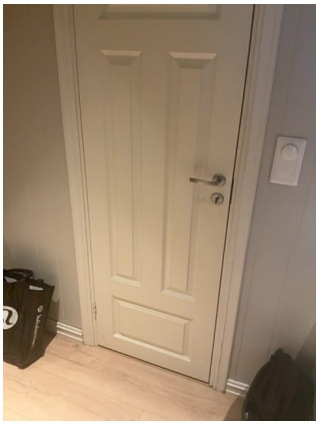
Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med trekarmer, profilerte dørblader og anslagsterskler.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2011, oppusset i regi av tidligere eier.
Oppgradert med ny innredning i 2026 (nytt dusjkabinett og nytt servantmøbel).

Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG 2

Beskrivelse
Ved tilstandsvurderingen etterspør vi tilgjengelig dokumentasjon som viser hvordan våtrommet er bygget.
Vi ønsker å se hvilke produkter som er brukt, og hvordan arbeidet er utført og kontrollert.
Vi ser særlig etter dokumentasjon av vanntett sjikt i gulv og vegger.

Det aksepteres blant annet skriftlig bekreftelse fra utførende med bilder av skjulte detaljer.
Bildene skal vise utførelsen rundt sluk, rørgjennomføringer, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll kan ferdigattest være aktuell dokumentasjon.

Årsak
I boligmappa.no ligger det 3-4 bilder av tettesjiktet. Dokumentasjonen viser ikke alle rørgjennomføringer og detaljer.
Det er ikke opplysninger om type produkt, hvem som har utført arbeidende, om det ble utført vanntest o.l.

Konsekvens/tiltak
Uten detaljdokumentasjon som viser oppbygging, utførelse og materialvalg må vurderingene basere seg på hva som er synlig.
Det er dermed en økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en inspeksjon av kun overflater og synlige deler.







Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Overflater - gulv

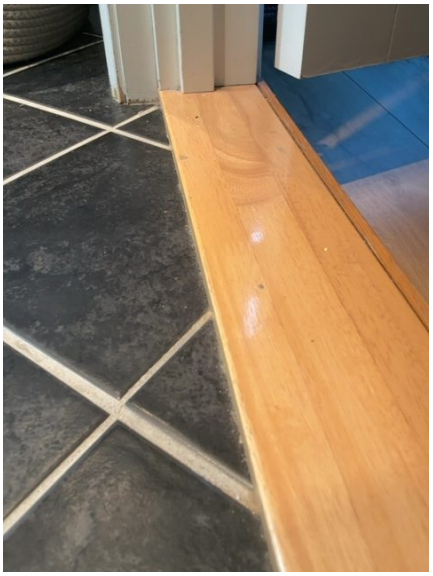
TG 2

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler.

Årsak
Gulvet på badet er tilnærmet helt flatt, med kun noen få millimeter fall mot sluket.
Over en avstand på ca. 1,45 meter mellom dør og sluk ble det målt kun 3 mm fall.
Til sammenligning angir TEK17 en preakseptert løsning med minst 14,5 mm (1:100) over samme avstand.

Alternativt til fall kan det etableres en oppkant av vanntett sjikt ved døråpningen med en høyde på minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Ved døren er det ingen slik synlig oppkant av vanntett sjikt, kun en flat dørterskel av eik med en fugestreng mellom gulvflis og terskelen.

Konsekvens/tiltak
Det begrensede fallet medfører at mindre vannmengder kan bli liggende på gulvet eller renne tregere mot sluk enn forutsatt.
Dersom den vanntette oppkanten er for lav eller ikke eksisterer, kan vann ved en lekkasje dra seg ut av rommet og forårsake fuktskader.

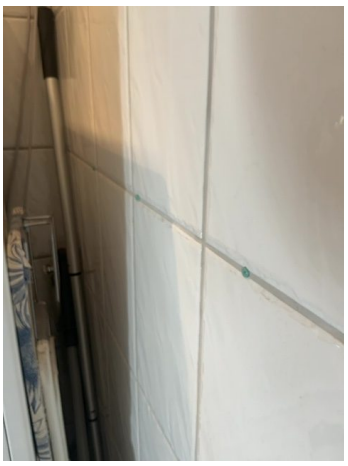


Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger.
Malt panel i himling med innfelte downlights.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Vanntett sjikt og sluk

TG 3

Beskrivelse
Vanntett sjikt/membran fra 2011 da leiligheten ble totalrehabilitert.
Fremlagt bildedokumentasjon viser at det ble benyttet påstrykningsmembran (smøremembran) på gulv og vegger.
Sluk av plast med delvis synlig klemring. Synlig membran i sluket (over og under klemringen).

Årsak
Ved gjennomgang av fremlagt dokumentasjon samt inspeksjon av synlige deler på badet, er det registrert ulike avvik på utførelsen:

I sluket er løsningen uoversiktlig. Det er smurt membran ned i sluket, men også over klemringen.
Det er ingen synlig slukmansjett. Det som er synlig av tettesjiktet har flere krøller og ujevnheter.
Løsningen fremstår som ufagmessig utført og gjør at tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke lar seg verifisere.

På de fremlagte bildene kan det se ut som sluket er feilmontert, men bildene er tatt på avstand slik at det er vanskelig å konkludere.
Bildene viser også at åpningen rundt vinduet i veggen, som er inne i våtsonen, ikke er beskyttet av tettesjiktet.

Ved inspeksjon av gjennomføringer bak servantinnredningen, er det ikke brukt rørmansjett eller tilsvarende.
Det er synlig glippe inn i bakenforliggende veggkonstruksjon.

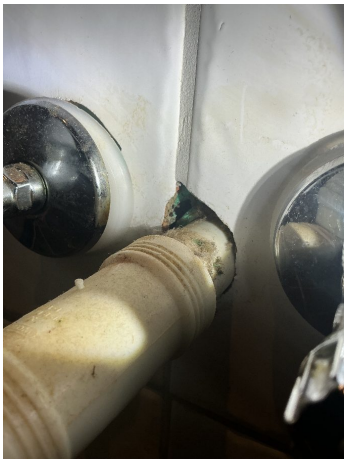
Konsekvens/tiltak
Usikre overganger mellom membran og sluk og andre gjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i gulv- og vegger.
Dette kan gi alvorlige fuktskader som kan utvikle seg skjult over tid.
Avvikene ved tettesjiktet vurderes samlet som så alvorlige at det settes TG 3. Strakstiltak for utbedring må påregnes.

Et foretak med spesialkompetanse på våtrom bør snarest vurdere om avvikene kan utbedres lokalt.
Tilslutningen mellom membranen og sluket, tettingen rundt vinduet og alle gjennomføringer med mangelfull tetting bør utbedres.
Lokal utbedring forutsetter at det kan etableres en tett og varig overgang til eksisterende membran.
Dersom dette ikke lar seg gjøre, må det påregnes totalrehabilitering av badet.

Det sjablongmessige kostnadsanslaget gjelder kun innhenting av en faglig vurdering på utbedring fra spesialistforetak.
Anslaget er skjønnsmessig og omfatter ingen faktiske utbedringsarbeider.
Dersom badet må totalrehabiliteres, anslås kostnaden til 300 000–500 000 kr, avhengig av omfang, valgte løsninger og produktvalg.

Sjablongmessig kostnadsanslag: 5 000–15 000 kr
Inspeksjon og vurdering av spesialistforetak





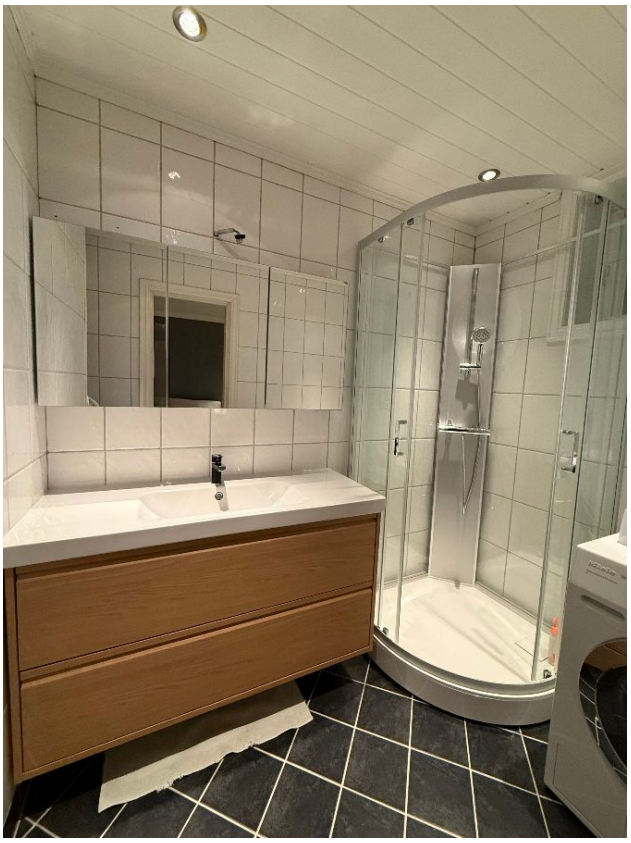
Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 1

Beskrivelse
Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speilskap og belysning over innredningen.
Dusjkabinett tilkoblet hånddusj.
Opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 3

Beskrivelse
Badet har ingen etablert ventilasjon- eller avtrekksmulighet.

Årsak
Det er ikke etablert mulighet for avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak
Fuktig luft fjernes ikke som forutsatt. Dette kan gi kondens, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Det sjablongmessige kostnadsanslaget gjelder kun innhenting av en faglig vurdering på hvilke muligheter det er for å etablere avtrekk. Anslaget er skjønnsmessig og omfatter ingen faktiske utbedringsarbeider.

Sjablongmessig kostnadsanslag: 5 000–10 000 kr
Videre undersøkelser

Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Kontroll i tilliggende konstruksjon

TGIU

Beskrivelse

Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj eller badekar (i våtsone).
Bransjestandard anbefaler at hulltaking og kontroll utføres i veggen direkte bak dusjarmaturet.

Årsak

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi det ikke var tilkomst til aktuelt kontrollområde.
På kjøkkensiden av veggen er det fastmontert innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstanden inne i vegglivet er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på badet med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.











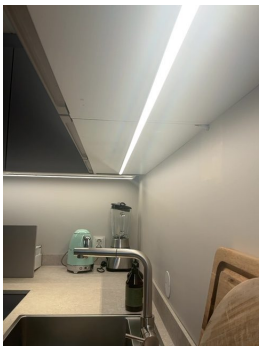
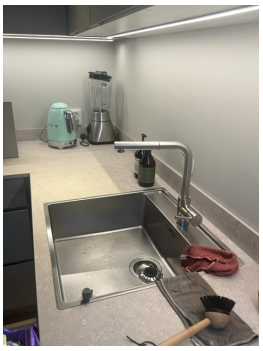
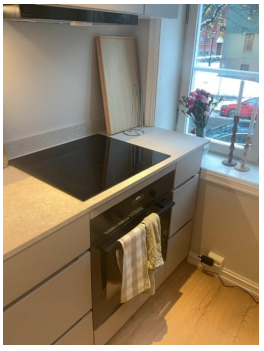


Tilstandsrapport

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning TG 1

Beskrivelse
Kvik-kjøkkeninnredning fra 2025. Innredningen har slette skap- og skuffefronter.
Benkeplate av laminat med oppbrett på vegg. Oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Innfelt belysning under overskap.
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap med frysedel og automatisk lekkasjestopper.

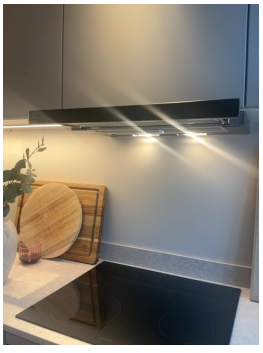





Avtrekk TG 2

Beskrivelse
Ventilator fra Electrolux med kullfilter og omluft. Luften føres opp i overskap via fleksibelt rør.
Åpning på siden mot yttervegg for omluft.

Årsak
Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter og ikke eget avtrekkspunkt.
Det har i lengre tid vært krav om avtrekkspunkt på kjøkken slik at luften ledes ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake. Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet.
Det bør undersøkes om det er mulig å etablere avtrekk fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

Generell

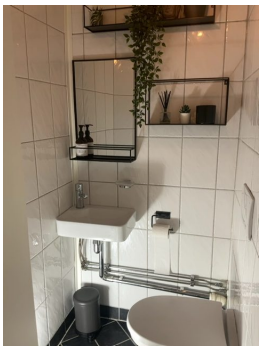
Beskrivelse
Toalettrom fra 2011.

Overflater

TG 1

Beskrivelse
Flislagt gulv og flislagte vegger.
Malt panel i himling.







Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 2

Beskrivelse
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse. Inspeksjonsluke på vegg ved siden av toalettet.
Vegghengt servant med 1-greps armatur.

Årsak
Det er ikke påvist synliggjøring eller automatisk sikring av lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget.
Lekkasjevann bør kunne synliggjøres eller håndteres på annen egnet måte.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

Årsak
Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft eller overstrømning til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
Avtrekket kan få redusert virkning når erstatningsluft ikke kommer inn.
Tilluft eller overstrømningsmulighet bør etableres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

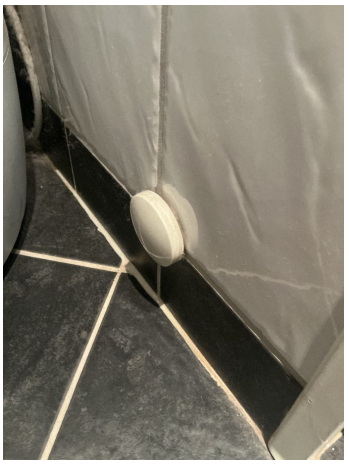
Innvendige vannledninger

TG 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av typen kobber, plast og rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på kjøkkenet.
Drenering fra skapet til siklemikk (hvit plastkappe på vegg - se bilde) inne på badet.
Stoppekran på vannledningen til toalettet.
Felles stoppekran i kjeller.









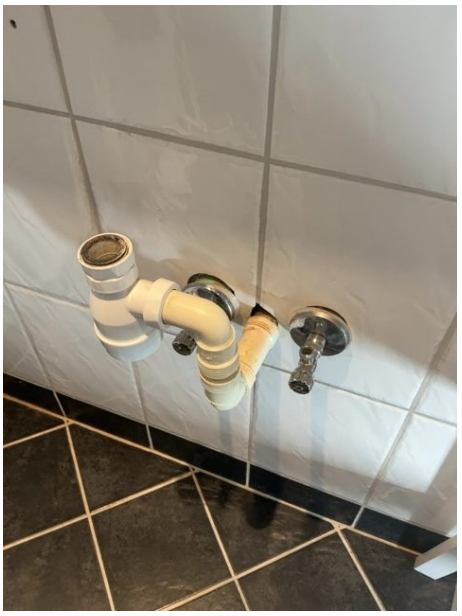
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsrør

TG 1

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast på bad, toalettrom og kjøkken.
Ingen åpenbare avvik (slik som treg avrenning, lukt eller lekkasjer) ble registrert ved tapping av armaturer.
Stakeluke ble lokalisert i fellesarealer i kjeller.



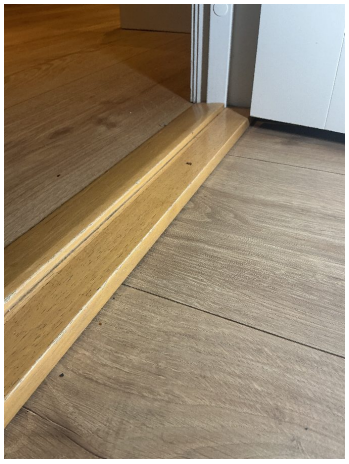
Ventilasjon - generell

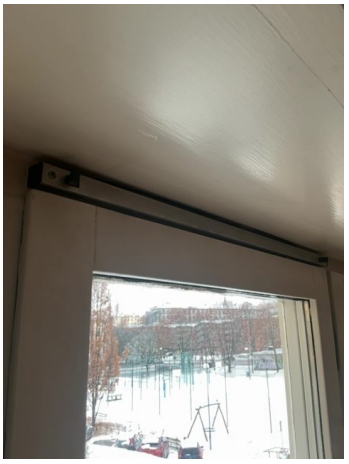
TG 2

Beskrivelse
Øvrige rom (ikke våtrom, toalettrom og kjøkken) har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduskarmer.

Årsak
Døren ved soverommet har anslagsterskel, uten spalte under dørbladene eller andre åpninger.
Det er ikke eget avtrekkspunkt på soverommet.
For at det naturlige ventilasjonssystemet skal fungere best mulig, bør luften kunne passere mellom rom på vei mot avtrekksåpningene.

Konsekvens/tiltak
Når døren er lukket, begrenses luftsirkulasjonen og tilførselen av luft til rom med avtrekk.
Dette kan gi redusert luftutskifting, innestengt luft og økt fuktbelastning. Det kan også gi dårligere luftkvalitet gjennom natten.
Det anbefales å etablere luftpassasje, for eksempel med tilstrekkelig spalte under dørbladet eller bytte til flat terskel.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

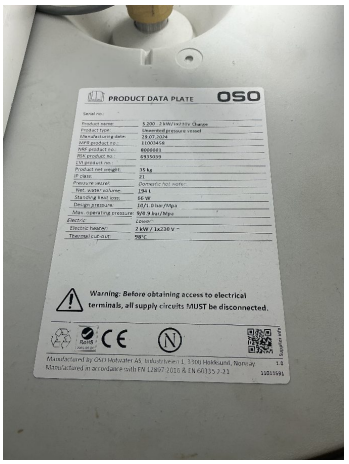
Varmtvannsbereder

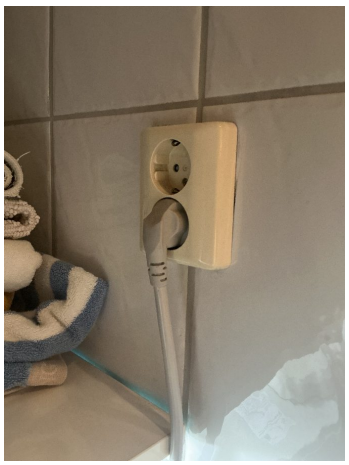
TG 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter.
Berederen er fra 2024. Årstall er fastsatt ut fra produksjonsår på produkt.







Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG ⚡

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler i trappegang utenfor leiligheten.

Spørsmål til eier

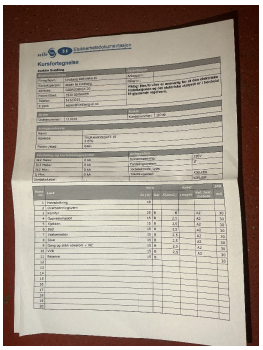
Når gjennomførte DLE sist tilsyn i boligen?	**2022**
Hva var resultatet av siste DLE-tilsyn?	**Ingen avvik**
Er det elektriske anlegget montert etter 1999?	**Ja (2011)**
Er det gjort endringer på anlegget etter 1999?	**Ja**
Har eier samsvarserklæring for arbeidet?	**Ja**

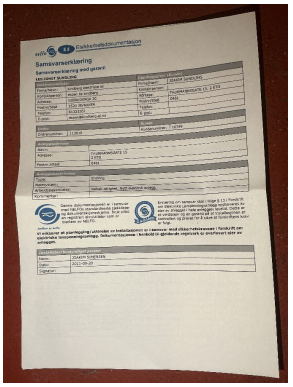
Avvik
Varmtvannsberederen har en merkeeffekt på 2 000 W og er tilkoblet en ordinær stikkontakt med støpsel.
Ifølge fremlagt faktura ble berederen montert i desember 2024.
Samsvarserklæring datert 20.09.2011 dokumenterer at det ble etablert nytt elektrisk anlegg i leiligheten ved rehabiliteringen.
For denne installasjonen angir produsentens monteringsanvisning at berederen skal ha fast elektrisk tilkobling.

Merk: Det ble ikke påvist avvik ved eltilsynet i 2022. Tilsynet ble utført før den nåværende berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak
Ved langvarig belastning kan dårlig kontakt mellom støpselet og stikkontakten føre til varmgang.
Det bør etableres fast tilkobling i samsvar med produsentens monteringsanvisning og gjeldende elektrisk forskrift.









Tilstandsrapport

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Beskrivelse

Entrédøren har B30-klassifisering.

På soverommet står et 6 kg ABC-pulverapparat fra 2024.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet og røykvarslere i himling.









Helse, miljø og sikkerhet

Her omtales registrerte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Forholdene gis ikke tilstandsgrad.

Radon

Beskrivelse
Krav om radonsperre kom først i TEK10. Bygget er dermed oppført uten.

Årsak
Det er ikke utført radonmåling, og radonnivået inne i leiligheten er derfor ukjent.
Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Konsekvens/tiltak
Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen.
Langvarig opphold i inneluft med forhøyede radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft.

Leilighetens plassering i 2. etasje reduserer normalt risikoen for radon fra grunnen, men utelukker ikke forhøyede verdier.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået i leiligheten.
Målingen bør utføres i vinterhalvåret, over en periode på minst to måneder.
Eventuelle behov for tiltak må vurderes ut fra måleresultatene.

Sammendrag av tilstandsgrader

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TGIU
0	11	7	2	1

TG 2 **Utvendig - Vinduer**

Årsak
Vinduene har oppnådd en relativt høy alder mot forventet brukstid/levetid for tilsvarende produkter.
Ifølge bransjestandard har isolerglass på 35 år eller mer en usikker fremtidig funksjon.
Det er også registrert slitasje i karmene med oppsprukket treverk, maling som flasser og riss/sprekker i fug/kitt.

Konsekvens/tiltak
Med økende alder blir vinduenes videre funksjon og levetid mer usikker.
For isolerglass kan svikt i forseglingen føre til kondens mellom glassene og redusert isoleringsevne.
På eldre treverk kan slitasje eller sprekker i overflatebehandlingen etter hvert svekke beskyttelsen mot fukt.
Ved vedvarende fuktbelastning kan råteskader utvikle seg.

TG 2 **Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Årsak
I boligmappa.no ligger det 3-4 bilder av tettesjiktet. Dokumentasjonen viser ikke alle rørgjennomføringer og detaljer.
Det er ikke opplysninger om type produkt, hvem som har utført arbeidende, om det ble utført vanntest o.l.

Konsekvens/tiltak
Uten detaljdokumentasjon som viser oppbygging, utførelse og materialvalg må vurderingene basere seg på hva som er synlig.
Det er dermed en økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en inspeksjon av kun overflater og synlige deler.

TG 2 **Våtrom - Overflater - gulv**

Årsak
Gulvet på badet er tilnærmet helt flatt, med kun noen få millimeter fall mot sluket.
Over en avstand på ca. 1,45 meter mellom dør og sluk ble det målt kun 3 mm fall.
Til sammenligning angir TEK17 en preakseptert løsning med minst 14,5 mm (1:100) over samme avstand.

Alternativt til fall kan det etableres en oppkant av vanntett sjikt ved døråpningen med en høyde på minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Ved døren er det ingen slik synlig oppkant av vanntett sjikt, kun en flat dørterskel av eik med en fugestreng mellom gulvflis og terskelen.

Konsekvens/tiltak
Det begrensede fallet medfører at mindre vannmengder kan bli liggende på gulvet eller renne tregere mot sluk enn forutsatt.
Dersom den vanntette oppkanten er for lav eller ikke eksisterer, kan vann ved en lekkasje dra seg ut av rommet og forårsake fuktskader.

TG 2 **Kjøkken - Avtrekk**

Årsak
Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter og ikke eget avtrekkspunkt.
Det har i lengre tid vært krav om avtrekkspunkt på kjøkken slik at luften ledes ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake. Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet.
Det bør undersøkes om det er mulig å etablere avtrekk fra kjøkkenet.

TG 2 **Toalettrom - Sanitærutstyr, armaturer og innredning**

Årsak
Det er ikke påvist synliggjøring eller automatisk sikring av lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget.
Lekkasjevann bør kunne synliggjøres eller håndteres på annen egnet måte.

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TG 2 **Toalettrom - Ventilasjon**

Årsak
Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft eller overstrømning til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
Avtrekket kan få redusert virkning når erstatningsluft ikke kommer inn.
Tilluft eller overstrømningsmulighet bør etableres.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Ventilasjon - generell**

Årsak
Døren ved soverommet har anslagsterskel, uten spalte under dørbladene eller andre åpninger.
Det er ikke eget avtrekkspunkt på soverommet.
For at det naturlige ventilasjonssystemet skal fungere best mulig, bør luften kunne passere mellom rom på vei mot avtrekksåpningene.

Konsekvens/tiltak
Når døren er lukket, begrenses luftsirkulasjonen og tilførselen av luft til rom med avtrekk.
Dette kan gi redusert luftutskifting, innestengt luft og økt fuktbelastning. Det kan også gi dårligere luftkvalitet gjennom natten.
Det anbefales å etablere luftpassasje, for eksempel med tilstrekkelig spalte under dørbladet eller bytte til flat terskel.

TG 3 **Våtrom - Vanntett sjikt og sluk**

Årsak
Ved gjennomgang av fremlagt dokumentasjon samt inspeksjon av synlige deler på badet, er det registrert ulike avvik på utførelsen:

I sluket er løsningen uoversiktlig. Det er smurt membran ned i sluket, men også over klemringen.
Det er ingen synlig slukmansjett. Det som er synlig av tettesjiktet har flere krøller og ujevnheter.
Løsningen fremstår som ufagmessig utført og gjør at tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke lar seg verifisere.

På de fremlagte bildene kan det se ut som sluket er feilmontert, men bildene er tatt på avstand slik at det er vanskelig å konkludere.
Bildene viser også at åpningen rundt vinduet i veggen, som er inne i våtsonen, ikke er beskyttet av tettesjiktet.

Ved inspeksjon av gjennomføringer bak servantinnredningen, er det ikke brukt rørmansjett eller tilsvarende.
Det er synlig glippe inn i bakenforliggende veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
Usikre overganger mellom membran og sluk og andre gjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i gulv- og vegger.
Dette kan gi alvorlige fuktskader som kan utvikle seg skjult over tid.
Avvikene ved tettesjiktet vurderes samlet som så alvorlige at det settes TG 3. Strakstiltak for utbedring må påregnes.

Et foretak med spesialkompetanse på våtrom bør snarest vurdere om avvikene kan utbedres lokalt.
Tilslutningen mellom membranen og sluket, tettingen rundt vinduet og alle gjennomføringer med mangelfull tetting bør utbedres.
Lokal utbedring forutsetter at det kan etableres en tett og varig overgang til eksisterende membran.
Dersom dette ikke lar seg gjøre, må det påregnes totalrehabilitering av badet.

Det sjablongmessige kostnadsanslaget gjelder kun innhenting av en faglig vurdering på utbedring fra spesialistforetak.
Anslaget er skjønnsmessig og omfatter ingen faktiske utbedringsarbeider.
Dersom badet må totalrehabiliteres, anslås kostnaden til 300 000–500 000 kr, avhengig av omfang, valgte løsninger og produktvalg.

Sjablongmessig kostnadsanslag: 5 000–15 000 kr
Inspeksjon og vurdering av spesialistforetak

TG 3 **Våtrom - Ventilasjon**

Årsak
Det er ikke etablert mulighet for avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak
Fuktig luft fjernes ikke som forutsatt. Dette kan gi kondens, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Det sjablongmessige kostnadsanslaget gjelder kun innhenting av en faglig vurdering på hvilke muligheter det er for å etablere avtrekk.
Anslaget er skjønnsmessig og omfatter ingen faktiske utbedringsarbeider.

Sjablongmessig kostnadsanslag: 5 000–10 000 kr
Videre undersøkelser

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TGIU **Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjon**

Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj eller badekar (i våtsone).
Bransjestandard anbefaler at hulltaking og kontroll utføres i veggen direkte bak dusjarmaturet.

Årsak

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi det ikke var tilkomst til aktuelt kontrollområde.
På kjøkkensiden av veggen er det fastmontert innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstanden inne i vegglivet er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på badet med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

Dokumentasjon

Dokumenter

Dokumenttype	Antall sider	Dato	Status
Selgers egenerklæringsskjema Skjematur fra Gjensidige	6 sider	11.11.2026	Gjennomgått
Energiattest fra Enova Energikarakter "E"	17 sider	02.03.2026	Gjennomgått
Samsvarserklæring Sandvika Elektro AS	2 sider	18.11.2025	Gjennomgått
Faktura (rehabilitering kjøkken) Sandvika Elektro AS	2 sider	28.10.2025	Gjennomgått
Faktura (rørarbeider kjøkken) Bad & Sånt AS	1 side	21.10.2025	Gjennomgått
Samsvarserklæring Sandvika Elektro AS	2 sider	20.10.2025	Gjennomgått
Samsvarserklæring Sandvika Elektro AS	2 sider	20.10.2025	Gjennomgått
Faktura (varmtvannsbereder) Knudsen Rør AS	1 side	10.01.2025	Gjennomgått
Tilsynsrapport Elvia AS Periodisk inspeksjon (526725)	1 side	14.06.2022	Gjennomgått
Samsvarserklæring Electro-Vakta AS	1 side	17.07.2015	Gjennomgått
Samsvarserklæring Kindberg Elektriske AS	1 side	20.09.2011	Gjennomgått
Ferdigattest "Innvendige forandr.arb. + innlegging dusj"	1 side	08.04.1983	Gjennomgått
Ferdigattest "Installasjon av dusj i W.C. rom."	1 side	22.04.1970	Gjennomgått
Ferdigattest "Innredning av dusjbad"	1 side	01.11.1965	Gjennomgått
Expeditions-Dokument "Vaaningshus"	1 side	19.09.1922	Gjennomgått
Original plantegning "Plan av 2 den etg".	1 side	01.08.1922	Gjennomgått
Diverse bilder (Boligmappa.no) Fra rehabilitering i 2011	–	Ikke registrert	Gjennomgått

Vilkår og forutsetninger

Rapportens formål og grunnlag

Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet til bruk ved salg av eiendommen. Vurderingene bygger på gjennomførte undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier og andre kilder. Kildene som er lagt til grunn, fremgår av rapporten.

Mangelfulle eller uriktige opplysninger kan påvirke vurderingene. Nye opplysninger av betydning kan gjøre det nødvendig å supplere eller endre rapporten.

Undersøkelsenes omfang

Undersøkelsene følger kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). De består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger, enkle funksjonsprøver og hulltaking der forskriften krever det. Unntak fra hulltaking vurderes konkret og begrunnes i rapporten. Eventuelle tilleggsundersøkelser beskrives særskilt.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av alle konstruksjoner og installasjoner. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket. Ved stikkprøver gjelder resultatene de undersøkte stedene.

Opplysningene om det elektriske anlegget bygger på eiers svar om siste el-tilsyn og tilgjengelig dokumentasjon, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Når siste tilsyn var innen fem år, krever forskriften ikke en forenklet vurdering av anlegget. Samsvarserklæring etterspørres for anlegg montert eller endret etter 1999. Dette er ikke en elektrofaglig kontroll. Det utføres ikke funksjonstest av hvitevarer, varmekilder som varmekabler, panelovner, stråleovner og varmelamper, eller elektrisk betjente screens og markiser. Det utføres heller ikke fullstendig funksjonstest av belysning. Det måles ikke spenning, og deksler demonteres ikke. Skjulte feil kan forekomme og være kostbare å utbedre. Ved spørsmål om anleggets tilstand bør du kontakte en registrert elektrovirksomhet for faglig vurdering.

Tilgjengelighet og sikkerhet

Tepper, møbler og inventar flyttes når det er nødvendig for å undersøke aktuelle bygningsdeler. Særlig tunge møbler og inventar flyttes normalt ikke dersom de verken skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, eller det er andre grunner til å tro at flytting kan avdekke vesentlige forhold. Den bygningssakkyndige vurderer også om flytting lar seg gjennomføre. Dersom nødvendig tilgang ikke kan oppnås, beskrives begrensningen og vurderingene i rapporten.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Den bygningssakkyndige vurderer om undersøkelsene kan utføres uten fare for liv og helse. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres forsvarlig, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det er ikke krav om å klatre på taket eller leie lift eller annet sikkerhetsutstyr. Snødekke, manglende gangbart gulv på loftet og andre hindringer kan begrense undersøkelsen. Gjennomføring og begrensninger beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Bygningsdeler og forhold som omfattes

Det fremgår av rapporten hvilke rom, bygningsdeler og byggverk som er undersøkt. Tilleggsbygninger omfattes når dette er angitt. Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Vurderingen av brannteknikske forhold er begrenset til undersøkelsene og opplysningene som forskriften krever. Den erstatter ikke en fullstendig kontroll fra kvalifiserte fagpersoner. Løsøre, hvitevarer og annet inventar tilstandsvurderes normalt ikke.

Areal og offentlig godkjenning

Areal måles etter NS 3940:2023 med rettelsesblad AC:2024. Oppgitte arealer gjelder på oppmålingstidspunktet og avrundes til hele kvadratmeter. Måleforutsetninger og eventuell usikkerhet beskrives i arealdelen.

At et areal er målt og tatt med i rapporten, betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken. Arealmålingen bekrefter heller ikke at tekniske krav til rommet er oppfylt.

Rapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av eiendommens offentligrettslige lovlighet. Åpenbare ulovligheter og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales slik forskriften krever. Det fremgår hvilken byggesaksdokumentasjon som er gjennomgått. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet om godkjent bruk.

Tiltak og kostnadsanslag

Anbefalte tiltak bygger på registrerte forhold og vurderingene i rapporten. Nærmere undersøkelser kan være nødvendige for å avklare årsak, skadeomfang og egnet utbedring.

Ved TG 3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader. Anslaget er et erfaringsbasert overslag, ikke et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Faktiske kostnader kan variere med skadeomfang, valgt løsning, lokale priser og tilleggsarbeider som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjoner.

Rapportens alder og endringer etter befaringen

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år når kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Rapporten beskriver forholdene på befaringstidspunktet. Skader, utførte arbeider eller nye opplysninger etter befaringen kan gjøre oppdatering nødvendig også før ett år har gått.

Bruk av rapporten

Rapporten skal leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Tilstandsgrader og kostnadsanslag må ses i sammenheng med beskrivelsene, begrunnelsene og anbefalte tiltak. Spørsmål og anbefalte videre undersøkelser bør avklares før kjøp.

Disse vilkårene begrenser ikke rettigheter eller ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.

Om rapportmalen og rettigheter

© Tilstand AS 2026

Rapportmalen og programvaren som benyttes til å utarbeide rapporten, er utviklet og driftes av Tilstand AS. Rapportens faglige vurderinger er utført av den bygningssakkyndige som er oppgitt i rapporten.

Rapportmalen, egenutviklede standardtekster og grafiske elementer er beskyttet i den utstrekning åndsverkloven gir vern. Rapporten kan brukes og deles i forbindelse med salg av eiendommen og senere oppfølging av forhold som er omtalt i rapporten.

Gjenbruk av beskyttet innhold som grunnlag for andre rapportmaler, rapporttjenester eller programvare krever tillatelse fra Tilstand AS, med mindre bruken er tillatt etter lov. Rettigheter til innhold fra andre rettighetshavere berøres ikke.