Tilstandsrapport

Galgeberg 3 E, 0657 OSLO

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

Kommune: Oslo

Gnr: 232 Bnr: 137 Fnr: 0 Snr: 0



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Referansenummer:** TS0051

BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
45 m²	37 m²	8 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 7–20
- Sammendrag av tilstandsgrader 21–22
- Dokumentasjon 23
- Vilkår og forutsetninger 24

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: 1936
Eierform: Andel i borettslag
Adresse: Galgeberg 3 E
Kommune: Oslo
Matrikkel: Gnr. 232 / bnr. 137
Andelsnummer: 177
Borettslag: Galgeberg Borettslag
Hjemmelshaver/selger: Rikke Lillelien, Henrik Evensen

Utfyllende eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Delbydel Vålerenga.

Adkomstvei
Adkomst til eiendommen 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
Galgeberg Borettslag har selveiet tomt på 6 259,1 m² (jf. Eiendomsregisteret/Kartverket).

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

Oppdragsinformasjon

Befaringsdato: 17.11.2026
Oppdragsnummer: OPP-060051
Oppdragsgiver: Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS
Rekvirent: Brage Deildokk
Utførende foretak: Tilstand AS
Rapportansvarlig: Ole Storvand
Rolle: Bygningssakkyndig
Deltakere på befaringen: Ole Storvand, Rikke Lillelien, Henrik Evensen

Byggesak

Det er fremlagt original plantegning. Det er registrert enkelte forskjeller på tegningen mot dagens innredning og bruk:
Kjøkkenet lå opprinnelig der soverommet ligger i dag. Endringen ble gjort i regi av tidligere eier (i 2016).
Det kan også se ut som om veggen som skiller bad og entré er noe forskjøvet (badet utvidet sammenlignet med opprinnelig løsning).

Det er fremlagt "Ekspedisjons-Dokument" for Våningshus, samt ferdigattest for rehabilitering av bad.

Areal

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Sum BRA	TBA	GUA	ALH
Loft	-	4	-	**4**	-	6	2
Leilighet	37	-	-	**37**	-	-	-
Kjeller	-	4	-	**4**	-	-	-
Sum	**37**	**8**	**0**	**45**	**-**	**6**	**2**

Romfordeling

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

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 6 m².
På grunn av skråtak/lav himlingshøyde (ALH) er kun 4 m² måleverdig som bruksareal (BRA-e).

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren. Boden ble målt til 4 m² (BRA-e).

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Beskrivelse
Vinduene i stue/kjøkken har trekarmer og 2-lags isolerglass i indre ramme. Utvendig ramme med enkeltglass.
Isolerglassene er fra 1980 (produksjonsår på produkt).

Vinduene på soverommet har trekarmer og 3-lags isolerglass. Isolerglassene er fra 1985 (produksjonsår på produkt).

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 noe slitasje i karmene med oppsprukket treverk og fug/kitt.
Selger informerer om at det kan oppstå kondens på vinduene i stue/kjøkken.

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.

Vinduene bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Treverkets overflater bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Utskiftning av vinduene bør vurderes i nær fremtid, da i samråd/avklaring med styret og gjeldende vedtekter.





Ytterdører

TG 1

Beskrivelse
Entrédør fra Swedoor med trekarm, slett dørblad, kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 40db.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler i entré.
1-stavs parkett på soverommet og i stue/kjøkken.
Malte gulvbord av heltre i kottet i stue/kjøkken.









Tilstandsrapport

INNVENDIG

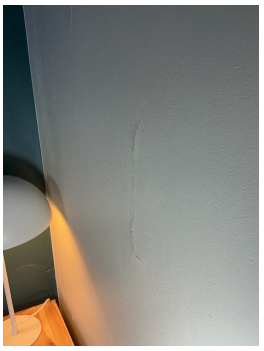
Overflater - vegger og himlinger

TG 2

Beskrivelse
Vegger og himlinger av malte slette flater.

Årsak
Det er registrert enkelte avvik (mindre riss/krakelering) på vegger og på himlingsflaten på soverommet.

Konsekvens/tiltak
Den eksakte årsaken er ikke kjent. Basert på hva som er synlig, fremstår avvikene som kosmetiske avvik.
Overflatebehandling bør vurderes.







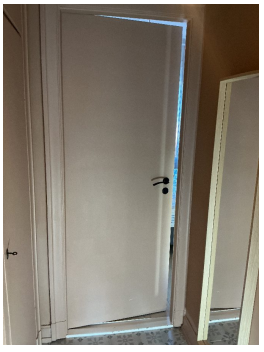


Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse
Eldre innvendige dører med trekarmer og slette, overmalte dørblader.
Anslagsterskel på døren ved soverommet og flat terskel ved badet.

Merk:
Funksjon og kosmetisk tilstand er som forventet gitt alderen.
Det er registrert noe "slark" på dørvriderne samt noe slitasje (se bilde).



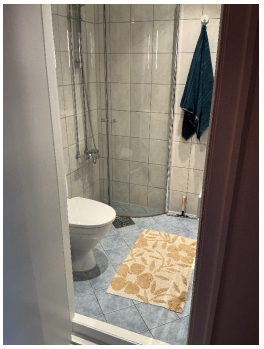


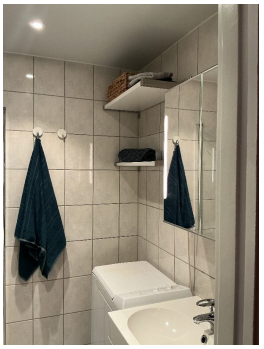
Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2005, oppusset i regi av borettslaget.





Dokumentasjon av vanntett sjikt

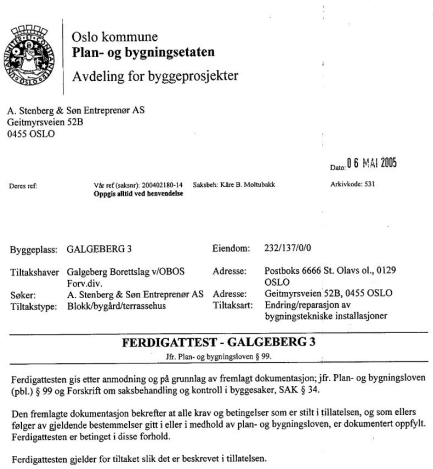
TG 1

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.

Dokumentasjon av vanntett sjikt kan være etter Byggebransjens våtromsnorm BVN) eller tilsvarende.
Det kan også være rapport fra bestått vanntest av hele gulvets vanntette sjikt med bilder og produktopplysninger.
Det aksepteres også 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.
Vi ser også etter monteringsanvisninger, teknisk produktdokumentasjon ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning).
Dokumentasjon for fuktsikring, rørinstallasjoner og elektriske anlegg er også aktuelt.

I dette tilfellet er det fremlagt ferdigattest for rehabilitering av våtrom.
Denne legges til grunn som dokumentasjon på faglig god utførelse, selv om detaljdokumentasjon som bilder o.l. ikke finnes.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS
Geitmyrsveien 52B
0455 OSLO

Dato: 06 MAI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402180-14 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved besvarelse

Byggeplass:	GALGEBERG 3	Eiendom:	232/137/0/0
Tiltakshaver	Galgeberg Borettslag v/OBOS Forv.div.	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs pl., 0129 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GALGEBERG 3
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Overflater - gulv

TG 2

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt fall mot sluk på badegulvet:

Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til slukrist ble målt til ca. 27 mm.
Lokalfall i dusjsonen, målt ca 85 cm fra sluk og i retning mot døren, ble målt til ca. 20 mm.
Avstanden fra sluket til dør ble målt til ca. 1,05 meter.
Dette er vurdert som tilfredsstillende med tanke på fall/bortledning av bruksvann mot sluk.

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren.
Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 15 mm ved dør.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er eldre.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).



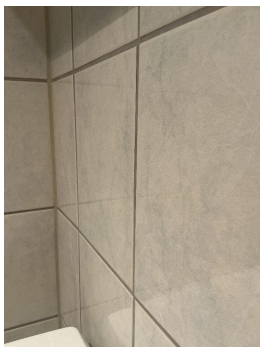


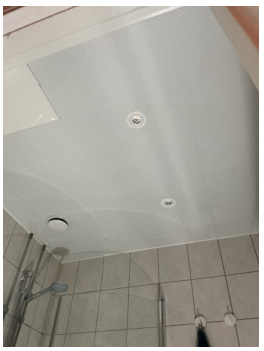
Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger.
Nedsenket himlingskonstruksjon med malt slett flate og integrerte downlights.

Kun mindre avvik ble registrert, slik som huller etter tidligere innfestninger (tettet) og sprekk i veggflis utenfor dusjsonen.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Vanntett sjikt og sluk

TG 2

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt/membran fra 2005 bak flislagte overflater.
I sluket er deler av membranen synlig (banemembran under påstøp).
Det er ikke kjent (ikke dokumentert eller synlig) hva slags type membran det er bak flislagte vegger.
Sluk av plast, produksjonsdatert 12/2002. Synlig klemring, synlig jordingskabel og uttakbar slukkopp.
Avløpsrør fra servantinnredning/vaskemaskin lagt i støp med avslutning over selve sluket.

Årsak

Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse.
Alderen medfører usikkerhet om gjenværende levetid og videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

Med økende alder øker risikoen for funksjonssvikt.
Dette kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Tilstanden bør følges med på, og fornying av tettesjiktet bør påregnes i nær fremtid.









Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 1

Beskrivelse
Vegghengt servantinnredning.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speilskap med integrert belysning.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare, buede glassdører.
Vegghengt badekarsarmatur tilkoblet håndusj.
Gulvstående toalett.
Vegghengte hyller og skap.
Opplegg for vaskemaskin (koblet til servantinnredningen).





Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalte under dør og avtrekk via ventil i himling.

Årsak
Våtrommet har kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
Naturlig ventilasjon er mindre forutsigbar og ofte mindre effektiv enn mekanisk avtrekk.
Effekten påvirkes av temperatur og værforhold, og uttørking kan ta lengre tid.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Kontroll i tilliggende konstruksjon

TGIU

Beskrivelse

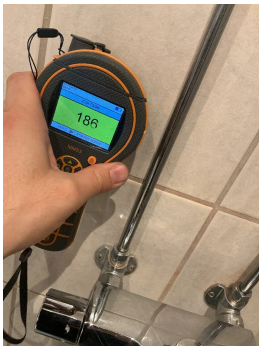
Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj eller badekar (i våtsone).

Årsak

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi badet har omsluttende vegger av mur/betong.

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.







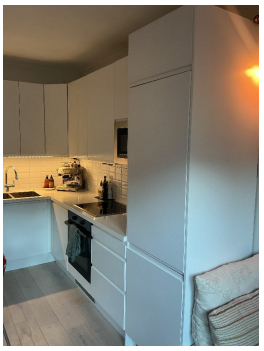


Tilstandsrapport

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning TG 1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av stål.
Fliser på veggen mellom benkeplate og overskap. Belysning og stikkontakt.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel.
Automatisk lekkasjevarsler (WaterGuard) i benkeskapet under oppvaskkum.









Avtrekk TG 2

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter i overskap. Komfyrvakt montert på undersiden.

Årsak
Det er ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen eller separat avtrekkspunkt.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake via gjennomføring i overskapet.
Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet og dermed redusert luftkvalitet.
Det bør undersøkes om det er mulig å etablere et eget avtrekkspunkt i rommet, f. eks en gjennomføring i yttervegg.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

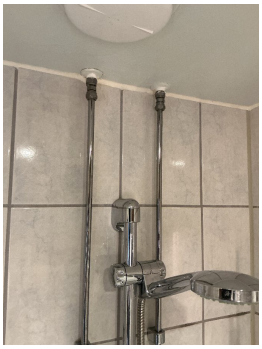
TG 1

Beskrivelse

Synlige vannledninger av typen kobber og forkrommede vannrør på badet.
Synlige vannledninger av plast (rør-i-rør) i benkeskapet på kjøkkenet. Det er montert endeforsegling på disse rørene.
Stoppekraner montert over nedsenket himling på badet. Tilkomst via avtakbar inspeksjonsluke.









Innvendige avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast på bad og kjøkken.
Kvernpumpe fra Grundfos i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

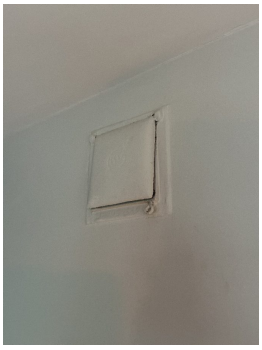
Ventilasjon generell

TG 2

Beskrivelse
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Tilførsel av luft skjer via ventiler i yttervegg på soverommet eller ved aktiv lufting med vinduer.
Overstrømningsmulighet via spalte/glippe under dørene.
Avtrekk fra ventil i vegg på soverommet (tidligere avtrekkspunkt for kjøkkenet) samt ventil på bad.

Årsak
Det mangler etablert mulighet for tilluft og avtrekk i stue/kjøkkenrom.
Det er i utgangspunktet en spalte i ytterveggen i stue/kjøkken, men denne er på et tidspunkt blendet av/blokkert.

Konsekvens/tiltak
Manglende tilluft og avtrekk begrenser luftutskiftingen og kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, lukt og matos.
Det anbefales å gjenopprette tilluftsmulighet og etablere egnet avtrekk i stue/kjøkken.
Løsningen må tilpasses byggets øvrige ventilasjonssystem og avklares med borettslaget.





Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har vannbåren varme til radiatorer.
Det er radiator i stue/kjøkken og på soverommet.

Årsak
Radiatorene og tilhørende vannledninger er eldre, men dokumentasjon på eksakt alder er ikke fremlagt.
Basert på synlige komponenter har anlegget oppnådd en høy alder sett mot forventet levetid for tilsvarende systemer.
Selv om det var god varmeangivelse på befaringstidspunktet, vurderes den fremtidige funksjonen som usikker grunnet alderen.
Vurderingen omfatter både radiatorene, reguleringsventilene og tilhørende vannledninger, inkludert rør skjult i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
Aldersrelatert slitasje kan føre til redusert varmeeffekt, svikt i reguleringsventiler og lekkasjer fra radiatorer og rør.
Lekkasjer fra skjulte rør kan utvikle seg over tid før de oppdages, og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting av eldre komponenter bør påregnes i nær fremtid.





Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG ⚡

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i trappegangen utenfor leiligheten.

Spørsmål til eier

Når gjennomførte DLE sist tilsyn i boligen? **2012**

Hva var resultatet av siste DLE-tilsyn? **Ingen avvik**

Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? **Ukjent**
Kommentar: *Installert byggeår, ukjent om arbeidene som er utført etter dette kvalifiserer som "totalrehabilitert".*

Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang? **Nei**

Finnes kursfortegnelse, og samsvarer antall sikringer? **Ja, samsvarer**

Er det gjort endringer på anlegget etter 1999? **Ja**

Har eier samsvarserklæring for arbeidet? **Ja**
Kommentar: *Ikke for alt, men for varmekablene i entré samt for arbeider i 2016.*

Forenklet vurdering av bygningssakkyndig

Er pluggen på varmtvannsberederen brunsvidd? **Ikke relevant**

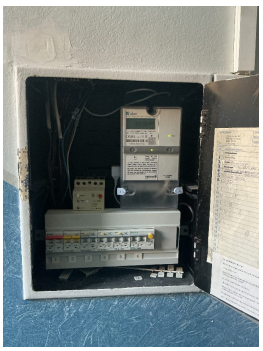
Ses tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

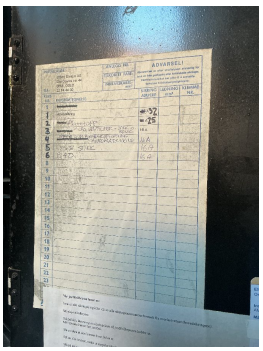
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

Er synlige kabelinnføringer og hull i inntak eller sikringsskap tette (uten å fjerne kapslinger)? **Ja**

Avvik
Det er en delvis løs stikkontakt bak sofaen i stue/kjøkken.
Dokumentasjonen på det elektriske anlegget er ikke komplett/beskrivende for alle arbeider utført etter 1999.

Konsekvens/tiltak
Manglende samsvarserklæringer gjør det usikkert om de aktuelle arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.
El-tilsynet i 2012 var uten avvik, men dokumenterer ikke anleggets tilstand i dag og erstatter ikke manglende dokumentasjon.
Det anbefales at en registrert elektrovirksomhet kontrollerer anlegget.





Tilstandsrapport

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Beskrivelse
Entrédøren har B30-klassifisering.
Rømningsvei via entrédør til felles trappegang.
Alternativ rømningsvei er ut av vinduene i stue/kjøkken til felles brannbalkong.

På soverommet står det et 6 kg ABC-pulverapparat.
Apparatet er fra 2016 og ble sist kontrollert 12/2022.
Pilen på manometeret stod på grønt felt på befaringstidspunktet.

Det er montert lokal røykvarsler i himlingen i stue/kjøkken.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen.













Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført på 1930-tallet. 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	9	8	0	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 noe slitasje i karmene med oppsprukket treverk og fug/kitt.
Selger informerer om at det kan oppstå kondens på vinduene i stue/kjøkken.

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.

Vinduene bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Treverkets overflater bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Utskiftning av vinduene bør vurderes i nær fremtid, da i samråd/avklaring med styret og gjeldende vedtekter.

TG 2 **Innvendig - Overflater - vegger og himlinger**

Årsak
Det er registrert enkelte avvik (mindre riss/krakelering) på vegger og på himlingsflaten på soverommet.

Konsekvens/tiltak
Den eksakte årsaken er ikke kjent. Basert på hva som er synlig, fremstår avvikene som kosmetiske avvik.
Overflatebehandling bør vurderes.

TG 2 **Våtrom - Overflater - gulv**

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren.
Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 15 mm ved dør.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er eldre.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).

TG 2 **Våtrom - Vanntett sjikt og sluk**

Årsak
Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse.
Alderen medfører usikkerhet om gjenværende levetid og videre tetthet.

Konsekvens/tiltak
Med økende alder øker risikoen for funksjonssvikt.
Dette kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Tilstanden bør følges med på, og fornying av tettesjiktet bør påregnes i nær fremtid.

TG 2 **Våtrom - Ventilasjon**

Årsak
Våtrommet har kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
Naturlig ventilasjon er mindre forutsigbar og ofte mindre effektiv enn mekanisk avtrekk.
Effekten påvirkes av temperatur og værforhold, og uttørking kan ta lengre tid.

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TG 2 **Kjøkken - Avtrekk**

Årsak
Det er ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen eller separat avtrekkspunkt.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake via gjennomføring i overskapet.
Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet og dermed redusert luftkvalitet.
Det bør undersøkes om det er mulig å etablere et eget avtrekkspunkt i rommet, f. eks en gjennomføring i yttervegg.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Ventilasjon generell**

Årsak
Det mangler etablert mulighet for tilluft og avtrekk i stue/kjøkkenrom.
Det er i utgangspunktet en spalte i ytterveggen i stue/kjøkken, men denne er på et tidspunkt blendet av/blokkert.

Konsekvens/tiltak
Manglende tilluft og avtrekk begrenser luftutskiftingen og kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, lukt og matos.
Det anbefales å gjenopprette tilluftsmulighet og etablere egnet avtrekk i stue/kjøkken.
Løsningen må tilpasses byggets øvrige ventilasjonssystem og avklares med borettslaget.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Vannbåren varme**

Årsak
Radiatorene og tilhørende vannledninger er eldre, men dokumentasjon på eksakt alder er ikke fremlagt.
Basert på synlige komponenter har anlegget oppnådd en høy alder sett mot forventet levetid for tilsvarende systemer.
Selv om det var god varmeangivelse på befaringstidspunktet, vurderes den fremtidige funksjonen som usikker grunnet alderen.
Vurderingen omfatter både radiatorene, reguleringsventilene og tilhørende vannledninger, inkludert rør skjult i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
Aldersrelatert slitasje kan føre til redusert varmeeffekt, svikt i reguleringsventiler og lekkasjer fra radiatorer og rør.
Lekkasjer fra skjulte rør kan utvikle seg over tid før de oppdages, og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting av eldre komponenter bør påregnes i nær fremtid.

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).

Årsak
I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi badet har omsluttende vegger av mur/betong.

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
Egenerklæringsskjema Skjematur fra Gjensidige	7 sider	16.11.2026	Gjennomgått
Meglerbrev Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS	8 sider	16.11.2026	Gjennomgått
Samsvarserklæring Torpa El-installasjon AS "Varmekabel i gang"	1 side	10.10.2022	Gjennomgått
Samsvarserklæring Protech Elektro AS "Ny el installasjon i leilighet"	1 side	16.08.2017	Gjennomgått
Tilsynsrapport fra Elvia AS Periodisk inspeksjon (2915534)	1 side	02.05.2012	Gjennomgått
Ferdigattest Rehabilitering av bad	1 side	06.05.2005	Gjennomgått
Ekspedisjons-Dokument Våningshus	1 side	14.10.1939	Gjennomgått
Original plantegning "Typisk plan"	1 side	21.06.1935	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, tilgjengelig dokumentasjon og en forenklet visuell vurdering av synlige og tilgjengelige deler, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. 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 brannteknisk 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.