

TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: MOR GO'HJERTAS VEI 23, 0469 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 1948

BRA: 25 M²

BRA-I: 23 M²

BEFARINGSDATO: 22.10.2025

RAPPORTDATO: 27.10.2025

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: Borettslagsleilighet (i blokk)
Leilighetsnummer: H0403
Gate/vei-adresse: Mor Go'hjertas vei 23
Postnummer/sted: 0469 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 222 Bnr: 125 Fnr: 0 Snr: 89
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Morgo Borettslag
Tomt (felles): 2 612,6 m²

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 22.10.2025
Meglerforetakets oppdragsnummer: 15251284
Hjemmelshaver/selger: Erlend Ekern
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Erlend Ekern
Utvendige snødekte flater: Nei
Utetemperatur: 8 °C
Rapportdato: 27.10.2025

Byggemåte

Borettslagsleilighet tilhørende Morgo borettslag, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Morgo Borettslag består av 40 andeler og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1948 over 5 etasjer samt loft og kjeller. Bruksendret fra servicehjem til boliger i ca. 2005 med ferdigattest fra 2015. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med plater (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass fra 2025. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren.

Overordnet faglig vurdering

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Det er registrert stedvis bruksslitasje på innvendige overflater. Det er registrert enkelte bygningsdeler eller rom som på grunn av høy alder eller andre avvik anbefales utbedret eller holdt under oppsikt. 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 befaring med enkle hjelpemidler, og det kan derfor avvike fra informasjon i tegninger, tidligere rapporter eller offentlige registre.

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

Bruksareal

I rapporten deles bruksareal opp i følgende kategorier:

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

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

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

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

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

Arealberegninger

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	23	23	0	0	3
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	25	23	2	0	3

Kommentar til areal

Bes merke: innvendige sjakter, vegger og søyler medregnes som BRA-i.

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

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 2 m² (BRA-e).

Leiligheten består av 23 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2012.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Malt, slett flate i himling med downlights.

Vegghengt servantskap.

Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.

Speilskap med belysning over servant.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systernekkasse.

Synlige, utenpåliggende vannrør av typen forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Sluk av stål.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i himling og tilluftsspalte ved dør.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling - Membran/tettesjikt - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Slukets plassering - Fall på badegulv



Selger informerer om at det i 2025 er byttet blandedbatteri og dusjsett av Ringside Rørleggerbedrift AS. Lampen over baderomsspeilet er byttet som egeninnsats.



Det er målt fallforhold på badegulvet. Høydeforskjellen fra overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist er på tilfeldig sted målt til ca. 47 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.



På veggene i dusjonen og på gulvet er det lagt flis-på-flis. Dette er utført i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:



Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Det er ikke registrert dreneringsmulighet fra den innbygde systernekkassen. Hensikten med en dreneringsspalte er å synliggjøre lekkasjevann fra vanninstallasjoner inne i kassen. Manglende dreneringsmulighet kan føre til at vann fra en lekkasje kan bygge seg opp inne i kassen eller dra seg ut i tilliggende konstruksjoner.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet har omsluttende vegger av mur/betong. Våtsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger også i hovedsak mot yttervegg/fellesareal. Det er derfor ikke utført hulltaking med kontroll i tilliggende konstruksjoner. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator på overflater inne på badet. Overflatesøket ga ikke indikasjoner på bakenforliggende fuktskader eller forhøyede verdier.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Synlige vannrør av kobber med stengeventiler.
Synlige avløpsrør av plast.
Ventilator med kullfilter.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Innredning - Avløpsrør - Avrenning og vanntrykk – Fuktmåling (overflatesøk med fuktindikator)



Det er foretatt overflatesøk med egnet fuktindikatorinstrument (Protimeter MMS 3) rundt utsatte områder på gulvet rundt kjøleskap og oppvaskmaskin slik det fremgår av forskriftens krav. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre avvik (TG 1). Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vannrør

Kjøkkenet har vannrør av kobber. Slike rør har vanligvis lang levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, svekkelse og plutselige brudd. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppgradering.

Ventilasjon

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter i overskap. 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 i leiligheten. Selger opplyser om at det i yttervegg i stuen er en ventil, men denne var på befaringstidspunktet tildekket (bak dekkside på plassbygget hylle). Det bør etableres en løsning (f. eks ved hulltaking i dekkside eller lignende) som sikrer luftutskifting fra kjøkkenet og ut av leiligheten.

Annet

På kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere begge deler som sikkerhetstiltak mot brann og vannskader. En komfyrvakt overvåker platetoppen og bryter strømmen dersom temperaturen blir for høy eller det oppstår fare for tørrkoking. En automatisk lekkasjevarsler registrerer vannlekkasjer, for eksempel fra oppvaskmaskin eller vannrør, og gir alarm eller kan stenge vanntilførselen for å begrense skadeomfanget. En automatisk lekkasjevarsler er spesielt gunstig hvor det ikke er vannrør av typen rør-i-rør, men åpne kobberrør uten ekstra sikring. Installering av komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler kan bidra til økt sikkerhet og redusert risiko for både brann og vannskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger av malte, slette flater og tapet.
Malte, slette flater i himling.
Profilerte innerdører.
Plassbygget hylleløsning i stue og hevet seng på soverom, samt garderobeskap.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i vinduer og ventil i yttervegg på soverom.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling – Innerdører - Ventilasjon



Laminatgulvet er lagt i 2022 av Best Totalentreprenør AS etter en vannlekkasje på kjøkkenet (fra oppvaskmaskin). Ventilen i yttervegg på soverom er montert som egeninnsats av selger (ventil montert på eksisterende gjennomføring i yttervegg). Tapeten er montert med kramper/stifter og kan med forholdsvis enkle grep tas ned om ønskelig (ikke limt mot vegg).

Etasjeskiller

Bygningen har etasjeskiller av betong.

Følgende rom er målt ved bruk av laser for eventuelle skjevheter: **Kryssmåling i stue/kjøkken**



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Etasjeskiller



Det ble kun registrert mindre målbare forskjeller i etasjeskillet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble ved kryssmåling i stue/kjøkken målt til ca. 4 mm. I henhold til anbefalinger i bransjestandard NS 3600 kvalifiserer målingen til TG 1.

Tekniske anlegg

Leiligheten har vannrør av typen forkrommede rør og kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Sluk på bad av stål.

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

Stengeventiler i benkeskap under oppvaskkum.

Mekanisk avtrekk fra bad (tilknyttet felles anlegg).

Hovedstoppekran og stakeluke i kjeller.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Stoppekraner

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vannrør

Vannrørene tilknyttet radiatorsystemet er eldre, og den forventede brukstiden for slike installasjoner er sannsynligvis overskredet (eksakt alder er ikke kjent). Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, svekkelse og plutselige brudd. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppgradering av det vannbårne varmesystemet.

Vannbåren varme

Radiatorne er eldre, og den forventede brukstiden på ca. 25 år er sannsynligvis overskredet. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, funksjonssvikt og plutselige lekkasjer fra systemet. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting av radiatorne i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller oppgradering av varmeanlegget.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra badet tilknyttet et felles ventilasjonssystem. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann (fjernvarme). Fjernvarmesystemet er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Sikringsskap med automatsikringer 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. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjult anlegg. Den bygningssakkyndige er ikke elektrofagkyndig, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og informasjon fra eier.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: 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

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet: Ja

Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: Nei

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Elektrisk anlegg

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæringer) for arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999. Nåværende eier er ikke kjent når det sist ble utført et el-tilsyn i leiligheten.

Grunnet manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget ble det under befaring foretatt en forenklet vurdering av synlige komponenter. Det ble ikke registrert åpenbare avvik eller defekte komponenter. Tilstandsgrad TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent tilsynshistorikk og en kursoversikt i sikringsskapet som ikke samsvarer med antall sikringer. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører et utvidet el-tilsyn for å avklare anleggets tilstand og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i stue/kjøkken.

Leiligheten har et 6 kg pulverapparat fra desember 2019.

Forenklet tilstandsanalyse

Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja

Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja

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: Branninstrukser og alarmsentral i 1.etasje (ved inngangsparti).



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/stue/kjøkken: 2,36-2,67 meter

Bad: 2,33 meter

Soverom: 2,68 meter

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass fra 2025.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Vinduer – Ytterdører

Balkong (med utgang fra stue)

Utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong på 3 m².
Balkongkonstruksjon av betong og stål.
Gulvflate belagt med trelemmer.
Rekkverk av stål.
Rekkverkshøyden er målt til 0,89 meter fra balkongdekket til overkant rekkverk.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner - Overflater

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:



Rekkverk

Rekkverkshøyden er målt til 0,89 meter. I henhold til nåværende byggt teknisk forskrift (TEK 17) er minstekravet til rekkverkshøyde 1,20 meter der høyden til underliggende terreng er over 10 meter. Mulighetene for å heve rekkverkshøyden bør undersøkes og tiltak iverksettes om mulig.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Våtrom (bad) - Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Det er ikke registrert dreneringsmulighet fra den innbygde susternekassen. Hensikten med en dreneringsspalte er å synliggjøre lekkasjevann fra vanninstallasjoner inne i kassen. Manglende dreneringsmulighet kan føre til at vann fra en lekkasje kan bygge seg opp inne i kassen eller dra seg ut i tiliggende konstruksjoner.

Kjøkken - Vannrør

Kjøkkenet har vannrør av kobber. Slike rør har vanligvis lang levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, svekkelse og plutselige brudd. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppgradering.

Kjøkken - Ventilasjon

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter i overskap. 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 i leiligheten. Selger opplyser om at det i yttervegg i stuen er en ventil, men denne var på befaringstidspunktet tildekket (bak dekkside på plassbygget hylle). Det bør etableres en løsning (f. eks ved hulltaking i dekkside eller lignende) som sikrer luftutskifting fra kjøkkenet og ut av leiligheten.

Kjøkken - Annet

På kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere begge deler som sikkerhetstiltak mot brann og vannskader. En komfyrvakt overvåker platetoppen og bryter strømmen dersom temperaturen blir for høy eller det oppstår fare for tørrkoking. En automatisk lekkasjevarsler registrerer vannlekkasjer, for eksempel fra oppvaskmaskin eller vannrør, og gir alarm eller kan stenge vanntilførselen for å begrense skadeomfanget. En automatisk lekkasjevarsler er spesielt gunstig hvor det ikke er vannrør av typen rør-i-rør, men åpne kobberør uten ekstra sikring. Installering av komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler kan bidra til økt sikkerhet og redusert risiko for både brann og vannskader.

Tekniske anlegg - Vannrør

Vannrørene tilknyttet radiatorsystemet er eldre, og den forventede brukstiden for slike installasjoner er sannsynligvis overskredet (eksakt alder er ikke kjent). Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, svekkelse og plutselige brudd. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppgradering av det vannbårne varmesystemet.

Tekniske anlegg - Vannbåren varme

Radiatorene er eldre, og den forventede brukstiden på ca. 25 år er sannsynligvis overskredet. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller andre synlige skader, innebærer alderen en økt risiko for korrosjon, funksjonssvikt og plutselige lekkasjer fra systemet. Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne utskifting av radiatorene i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller oppgradering av varmeanlegget.

Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæringer) for arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999. Nåværende eier er ikke kjent når det sist ble utført et el-tilsyn i leiligheten.

Grunnet manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget ble det under befaring foretatt en forenklet vurdering av synlige komponenter. Det ble ikke registrert åpenbare avvik eller defekte komponenter. Tilstandsgrad TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent tilsynshistorikk og en kursoversikt i sikringsskapet som ikke samsvarer med antall sikringer. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører et utvidet el-tilsyn for å avklare anleggets tilstand og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Balkong (med utgang fra stue) - Rekkverk

Rekkverkshøyden er målt til 0,89 meter. I henhold til nåværende byggt teknisk forskrift (TEK 17) er minstekravet til rekkverkshøyde 1,20 meter der høyden til underliggende terreng er over 10 meter. Mulighetene for å heve rekkverkshøyden bør undersøkes og tiltak iverksettes om mulig.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

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

Våtrommet har omsluttende vegger av mur/betong. Våtsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger også i hovedsak mot yttervegg/fellesareal. Det er derfor ikke utført hulltaking med kontroll i tilliggende konstruksjoner. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator på overflater inne på badet. Overflatesøket ga ikke indikasjoner på bakenforliggende fuktskader eller forhøyede verdier.

● **Tekniske anlegg - Ventilasjon**

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra badet tilknyttet et felles ventilasjonssystem. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

● **Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann (fjernvarme). Fjernvarmesystemet er ikke undersøkt.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Fremlagt plantegning, datert 18.11.2005.
Ferdigattest	Fremlagt Ekspedisjons-dokument, datert 17.01.1941 Fremlagt ferdigattest etter bruksendring, datert 21.10.2015 Fremlagt ferdigattest for brannalarmanlegg, datert 06.12.2022
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Fremlagt skaderapport fra Skade1 AS, datert 03.03.2022
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på El-tilsyn	Ikke fremlagt (ikke avholdt i selgers eiertid)
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 15.10.2025

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 (i henhold til 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