Tilstandsrapport

Gustav Jensens gate 2, 0461 OSLO

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1924

Kommune: Oslo

Gnr: 221 Bnr: 75 Fnr: 0 Snr: 0



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Referansenummer:** TS0005

BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
82 m²	74 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 7–19
- Sammendrag av tilstandsgrader 20–21
- Dokumentasjon 22
- Vilkår og forutsetninger 23

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: 1924
Eierform: Andel i borettslag
Adresse: Gustav Jensens gate 2
Kommune: Oslo
Matrikkel: Gnr. 221 / bnr. 75
Bolignummer: H0203
Andelsnummer: 72
Borettslag: Borettslaget Vøyenløkka
Hjemmelshaver/selger: Johanne Rodvang, Kjetil Teigen Vermedal

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
Eiendomsareal på 692,2 m² (jf. Eiendomsregisteret/Kartverket).

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

Oppdragsinformasjon

Befaringsdato: 04.11.2026
Oppdragsnummer: OPP-960005
Oppdragsgiver: EIE eiendomsmegling Ullevål & Sagene
Rekvirent: Jenny Pham
Utførende foretak: Tilstand AS
Rapportansvarlig: Ole Storvand
Rolle: Bygningssakkyndig
Deltakere på befaringen: Ole Storvand, Johanne Rodvang

Byggesak

Det er fremlagt original plantegning. Tegningen har svak oppløsning/dårlig kvalitet, slik at det er vanskelig å tyde detaljene.
Rominndelingen fremstår som noe endret fra opprinnelig tegning til nåværende løsning.
Se til salgsoppgaven for videre beskrivelser av tegningsgrunnlaget.

Det er fremlagt "Ekspedisjons-dokument" for Vaaningshus og flere ferdigattester for diverse tiltak etter oppføring.

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
Leilighet	74	-	-	**74**	-	-	-
Kjeller	-	8	-	**8**	-	-	-
Sum	**74**	**8**	**0**	**82**	**-**	**5**	**5**

Romfordeling

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

Kommentar til areal

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

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren. Kjellerboden ble målt til 8 m2 (BRA-e).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene inne i leiligheten målt til:

Entré: 2,64 meter
Gang: 2,70 meter
Bad: 2,40 meter
Soverom 1: 2,70 meter
Soverom 2: 2,72 meter
Kjøkken: 2,65 meter
Stue: 2,70 meter

Tilstandsrapport

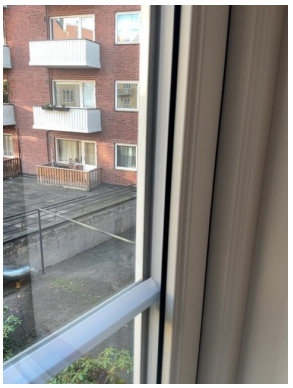
UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Beskrivelse
Vinduene har trekarmer og 2-lags isolerglass.
Alder på vinduene er ukjent (ingen synlig stempling i karm eller øvrig dokumentasjon), men fremstår som relativt nye.









Ytterdører

TG 1

Beskrivelse
Entrédør fra Nordic med trekarm, slett dørblad, kikkehull, sikkerhetslås, dørpumpe og brannklasse B30.
Alder og lydklassifisering er ikke kjent (ingen synlig produksjonsmerking eller dokumentasjon).

Merk:
Entrédøren gis TG 1 basert på funksjon og generell tilstand. Det ble kun registrert enkelte kosmetiske merker.
Tilstanden fremstår som normal gitt alderen (over 5 år).





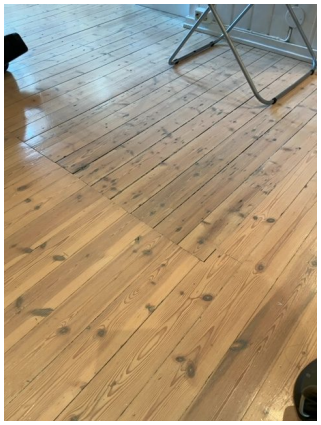
Tilstandsrapport

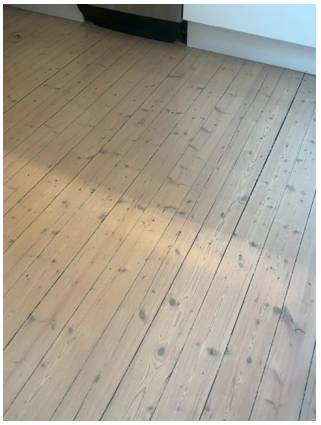
INNVENDIG

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse
Originale gulvbord av heltre. Ingen større avvik ble registrert.



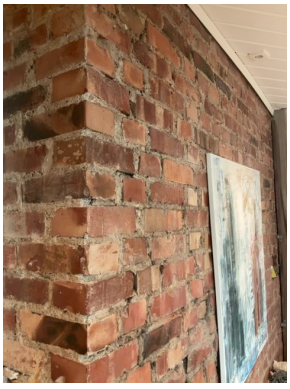


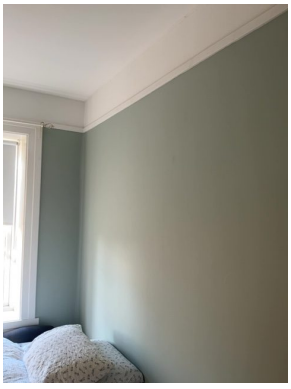
Overflater - vegger og himlinger

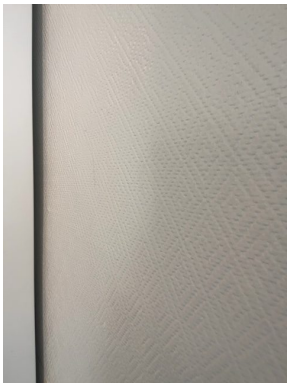
TG 1

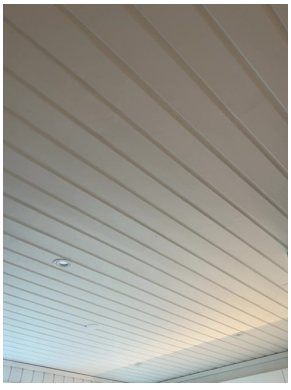
Beskrivelse
Veggene har malte slette flater, malt strietapet, malt panel og stedvis eksponert teglstein.
Himlinger av malte slette flater og malt panel.

Merk:
Himlingen på soverommet, gang til soverom og i stuen ble lydisolert i 2025.
Selger informerer om at det ble brukt bøyler for trinnlyd, 45 mm isolasjon og montert dobbelt lag med gips.
Arbeidet ble utført av Hakkespetten Bygg AS.









Tilstandsrapport

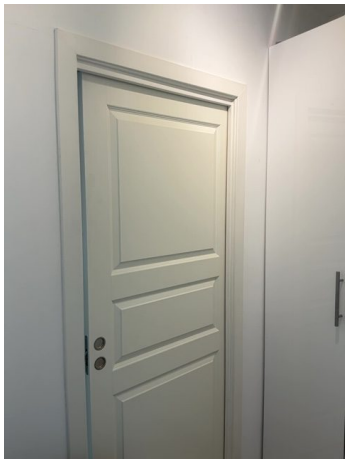
INNVENDIG

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av treverk og profilerte dørblader.





Pipe og ildsted inne i boligen

TG 1

Beskrivelse

Peisovn med glassdør/felt i stuen. Ovnen står på en ubrennbar plate.
Eventuell tilsyns- og oppgraderingshistorikk på pipeløpet er ikke kjent.
Selger informerer om at ildstedet har vært i bruk og det foreligger ikke fyringsforbud e.l.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2001, oppusset i regi av tidligere eier.
Det ble i 2016 satt inn nytt dusjkabinett.
I 2020 ble termostaten til varmekablene skiftet.
I 2026 ble det lagt ny membran, avrettingsmasse og mikrosement på gulvet.
Det ble også montert nye stikkontakter, lys i speilskap, ledspotter og ny baderomsinnredning.

Opplysningene gjengis fra tidligere salgsoppgave samt selgers egenerklæringsskjema.

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.

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.

Årsak
Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon 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 overflater og utstyr.
Forsøk å innhent relevant dokumentasjon fra utførende (om mulig).

Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Overflater - gulv

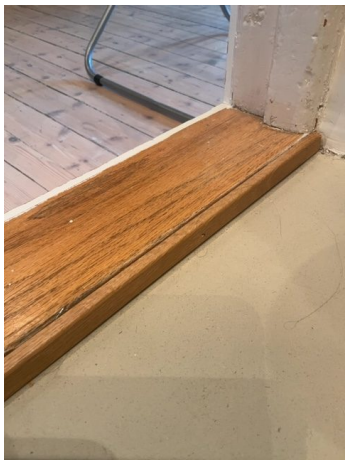
TG 2

Beskrivelse
Opprinnelig flislagt gulv. Ny membran, avrettingsmasse og mikrosement utført i 2026 (lagt over eksisterende fliser).
Gulvet har varmekabler.
Det ble målt fall mot sluk på badegulvet:

Høydeforskjellen mellom overkant gulv ved døren til slukrist ble målt til ca. 22 mm.
Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm i en avstand på ca. 85 centimeter ut fra sluket.
Avstanden fra sluk til dørterskel ble målt til ca. 1,30 meter.

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren.
Det er en dørterskel med feielist på innsiden, men ingen synlig del av vanntett sjikt/membran.
Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant av vanntett sjikt på minst 15 mm ved dør.

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).

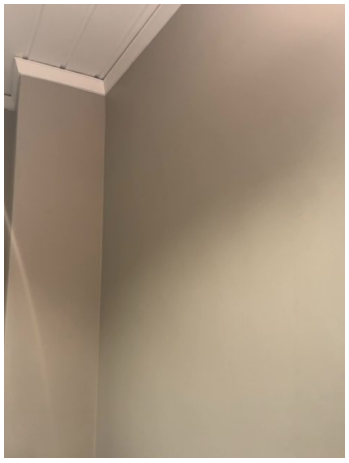


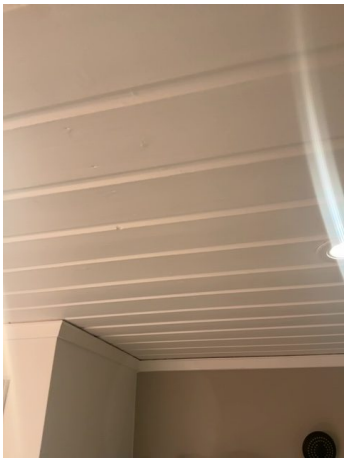


Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Opprinnelig flislagte vegger, nå belagt med mikrosement (over flisene).
Glassbyggersten i felt over døren.
Malt panel i himling.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Vanntett sjikt og sluk

TG 2

Beskrivelse
Vanntett sjikt/membran fra 2001 bak veggfliser. Ukjent utførelse og tilstand da tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen.
Vanntett sjikt/membran fra 2025 i gulvet.
Sluk av plast med synlig klemring. Sluket er produksjonsdatert 09/1998.

Årsak
Hvilken type tettesjikt som er montert på veggene er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Overgangen mellom den nye gulvmembranen og eksisterende tettesjikt bak veggflisene er ikke kjent/dokumentert.
Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baseres derfor kun på alder (ca. 25 år på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
Grunnet aldersforringelse på tettesjiktet må det forventes økt risiko for avvik som kan føre til utettheter/lekkasjer.
Svikt kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, også uten forvarsel.
Rehabilitering bør påregnes i nær fremtid selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert forhold som krever strakstiltak.





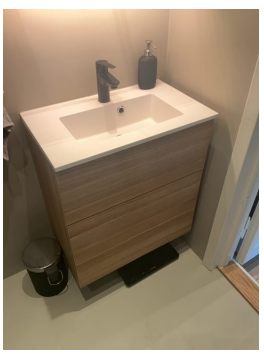
Sanitærutstyr, armaturer og innredning

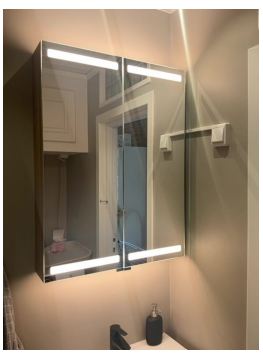
TG 2

Beskrivelse
Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur og speilskap med belysning.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse samt opplegg for vaskemaskin.

Årsak
Det er ingen synlig drensåpning som kan lede lekkasjevann ut fra området rundt sisternen.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon på vanntett sjikt eller utførelsen inne i veggen.

Konsekvens/tiltak
En eventuell lekkasje fra sisternen eller tilhørende koblinger kan forbli skjult inne i veggen.
Dersom installasjonen ikke er tilstrekkelig vanntett, kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader før lekkasjen oppdages.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Ventilasjon TG 1

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Det er etablert tilluft via huller i dørbladet samt liten spalte under. Avtrekk fra badet via elektrisk vifte i himling.



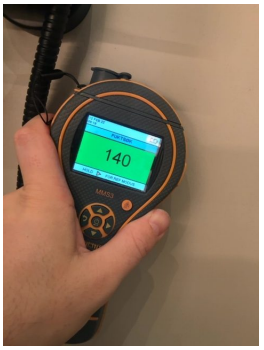


Kontroll i tilliggende konstruksjon TGIU

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).

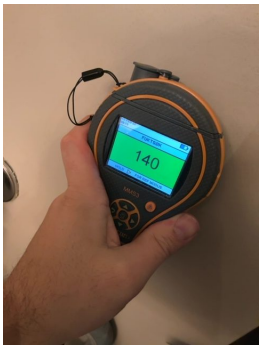
Årsak
I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi badet har omsluttende vegger av mur/betong.
Aktuelt området for hulltaking ville vært mot kjøkkenet og sonen direkte bak dusjarmaturet.
Her er en sjakt/kasse i innerhjørnet og det montert kjøkkeninnredning med blant annet stekeovn som står i veien.

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 2005 med slette fronter. Alderen gjengis fra tidligere salgsoppgave.
Benkeplate av heltre. Oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Belysning og stikkontakter.
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Merk:
Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Det anses derfor ikke som et avvik at dette mangler her. Det anbefales likevel å få montert en lekkasjevarsler.





Avtrekk

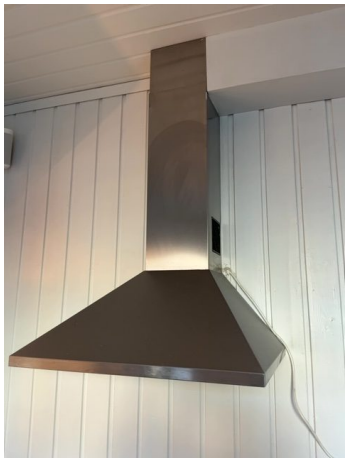
TG 2

Beskrivelse
Vegghengt ventilator med kullfilter over platetopp.

Merk: Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Det anses derfor ikke som et avvik at komfyrvakt mangler her. Det anbefales likevel å få montert en komfyrvakt.

Årsak
Det er ikke mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake til rommet. Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet og redusert kvalitet på inneklimaet.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Leiligheten har en kombinasjon av vannledninger av plast (type rør-i-rør og enkle), samt eldre vannledninger av kobber.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på badet (bak vaskemaskin).
Det er etablert drenering fra fordelerskapet til siklemikk (hvit plastkappe) på veggen under fordelerskapet.

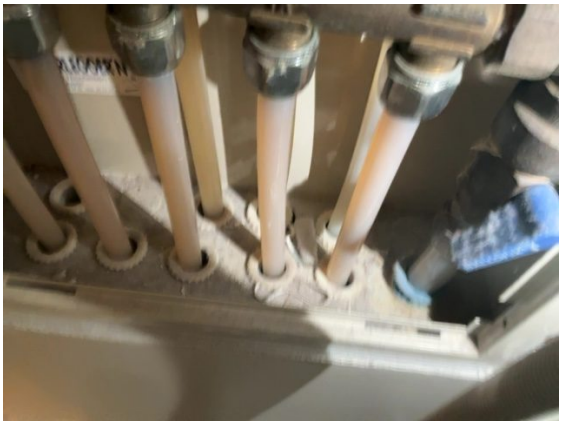
Årsak

De eldste vannledningene av kobber (synlig i benkeskapet på kjøkkenet) gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og materialnedbrytning.
En lekkasje kan gi vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.
Utskifting bør vurderes ved større arbeider på vanninstallasjonene.
I mellomtiden bør det vurderes å etablere lekkasjevarsler på kjøkkenet.





Innvendige avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Ingen åpenbare funksjonsavvik ble registrert ved tapping av armaturer på bad og kjøkken.
Stakeluke ble lokalisert i fellesareal i kjelleren.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

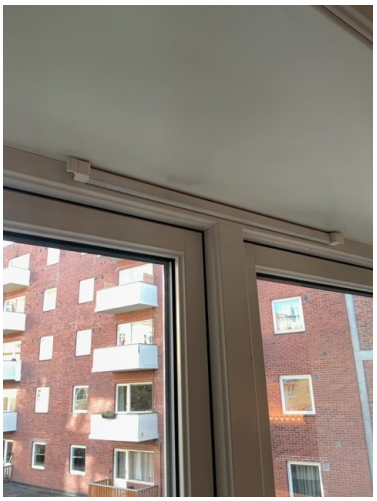
TG 2

Beskrivelse
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vinduskarmene.

Årsak
Døren til ett av soverommene og døren mellom innergangen og stuen har anslagsterskler, uten overstrømningsmulighet.
For at det naturlige ventilasjonssystemet skal fungere best mulig, bør luften kunne passere mellom rommene.

Konsekvens/tiltak
Når dørene er lukket, begrenses luftsirkulasjonen og tilførselen av luft til rom med avtrekk.
Dette kan gi redusert luftutskifting, innestengt luft og tidvis økt fuktbelastning.
På soverommet kan det også gi dårligere luftkvalitet gjennom natten.

Det anbefales å etablere luftpassasje ved de aktuelle dørene, for eksempel med tilstrekkelig spalte under dørbladene.



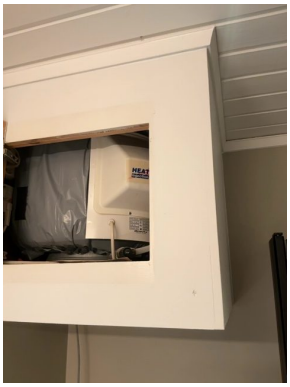
Varmtvannsbereder

TG 2

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra 1999 på 100 liter er plassert i vegghengt skap på badet (over vaskemaskinen).
Berederen er koblet med ordinært støpsel til stikkontakt.

Årsak
Varmtvannsberederen er ca. 27 år og dermed relativt gammelt sett mot forventet levetid/funksjonstid for tilsvarende installasjoner.
Ifølge bransjestandard har varmtvannsberedere en fremtidig usikker funksjon på grunn av alderen etter 20 år.

Konsekvens/tiltak
Alder gir økt risiko for svikt og lekkasje, selv om berederen fungerer nå.
Utskiftning bør påregnes i nær fremtid.





Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG ⚡

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler.

Spørsmål til eier

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

Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? **Ukjent**

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? **Nei**

Forenklet vurdering av bygningssakkyndig

Er pluggen på varmtvannsberederen brunsvidd? **Nei**

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

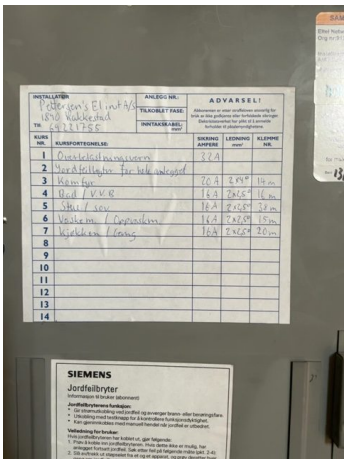
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

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

Avvik
Det er gjort diverse arbeider i leiligheten etter 1999 som det ikke foreligger dokumentasjon på.
Dette gjelder blant annet på bad og kjøkken.
Selger er ikke kjent med når det sist ble utført el-tilsyn/el-kontroll i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
Uten samsvarserklæring er det vanskelig å etterprøve hvem som utførte og kontrollerte arbeidet.
Skjulte feil kan ikke utelukkes ved en forenklet visuell vurdering. Utbedring av eventuelle avvik kan medføre betydelige kostnader.
Forsøk å innhente samsvarserklæring for alle utførte arbeider.
Hvis den ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av registrert elvirksomhet.





Tilstandsrapport

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Beskrivelse

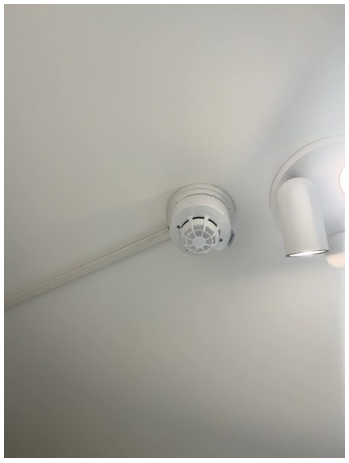
Entrédøren har B30-klassifisering.
Det står et 6 kg ABC-pulverapparat fra 2008 i entré.
Det er montert røykvarsler i himlingen. Denne er tilknyttet felles alarmsentral.

Avvik

Slukkeapparatet er fra 2008 og dermed ca. 18 år gammelt. Slike apparater har vanligvis en holdbarhet på 10 år.
Apparatet ble sist kontrollert i desember 2014 og skulle ha vært på ny kontroll i februar 2018.

Konsekvens/tiltak

Selv om pilen på manometeret på slukkeapparatet stod på grønt felt på befaringstidspunktet, anbefales det å gå til innkjøp av nytt.
Dette fordi den faktiske funksjonen og tilstanden er usikker grunnet høy alder og manglende servicehistorikk de siste årene.







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 1920-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	10	8	0	1

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

Årsak
Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon 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 overflater og utstyr.
Forsøk å innhent relevant dokumentasjon fra utførende (om mulig).

TG 2 **Våtrom - Overflater - gulv**

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren.
Det er en dørterskel med feielist på innsiden, men ingen synlig del av vanntett sjikt/membran.
Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant av vanntett sjikt på minst 15 mm ved dør.

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
Hvilken type tettesjikt som er montert på veggene er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Overgangen mellom den nye gulvmembranen og eksisterende tettesjikt bak veggflisene er ikke kjent/dokumentert.
Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baseres derfor kun på alder (ca. 25 år på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
Grunnet aldersforringelse på tettesjiktet må det forventes økt risiko for avvik som kan føre til utettheter/lekkasjer.
Svikt kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, også uten forvarsel.
Rehabilitering bør påregnes i nær fremtid selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert forhold som krever strakstiltak.

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

Årsak
Det er ingen synlig drensåpning som kan lede lekkasjevann ut fra området rundt sisternen.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon på vanntett sjikt eller utførelsen inne i veggen.

Konsekvens/tiltak
En eventuell lekkasje fra sisternen eller tilhørende koblinger kan forbli skjult inne i veggen.
Dersom installasjonen ikke er tilstrekkelig vanntett, kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader før lekkasjen oppdages.

TG 2 **Kjøkken - Avtrekk**

Årsak
Det er ikke mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
Et kullfilter kan rense luften for matos (fettpartikler) og lukt, men ikke vanndamp.
Den fuktige luften sirkuleres tilbake til rommet. Løsningen kan føre til tidvis økt luftfuktighet i rommet og redusert kvalitet på inneklimaet.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger**

Årsak
De eldste vannledningene av kobber (synlig i benkeskapet på kjøkkenet) gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og materialnedbrytning.
En lekkasje kan gi vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.
Utskifting bør vurderes ved større arbeider på vanninstallasjonene.
I mellomtiden bør det vurderes å etablere lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Ventilasjon**

Årsak
Døren til ett av soverommene og døren mellom innergangen og stuen har anslagsterskler, uten overstrømningsmulighet.
For at det naturlige ventilasjonssystemet skal fungere best mulig, bør luften kunne passere mellom rommene.

Konsekvens/tiltak
Når dørene er lukket, begrenses luftsirkulasjonen og tilførselen av luft til rom med avtrekk.
Dette kan gi redusert luftutskifting, innestengt luft og tidvis økt fuktbelastning.
På soverommet kan det også gi dårligere luftkvalitet gjennom natten.

Det anbefales å etablere luftpassasje ved de aktuelle dørene, for eksempel med tilstrekkelig spalte under dørbladene.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder**

Årsak
Varmtvannsberederen er ca. 27 år og dermed relativt gammelt sett mot forventet levetid/funksjonstid for tilsvarende installasjoner.
Ifølge bransjestandard har varmtvannsberedere en fremtidig usikker funksjon på grunn av alderen etter 20 år.

Konsekvens/tiltak
Alder gir økt risiko for svikt og lekkasje, selv om berederen fungerer nå.
Utskiftning 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.
Aktuelt området for hulltaking ville vært mot kjøkkenet og sonen direkte bak dusjarmaturet.
Her er en sjakt/kasse i innerhjørnet og det montert kjøkkeninnredning med blant annet stekeovn som står i veien.

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	17.11.2026	Gjennomgått
Meglerbrev Enquist Boligforvaltning AS	4 sider	02.11.2026	Gjennomgått
Ferdigattest Bruksendring loft	2 sider	05.11.2020	Gjennomgått
Ferdigattest Bruksendring av kjeller til boareal	2 sider	05.07.2017	Gjennomgått
Ferdigattest Installasjon av brannalarmanlegg	2 sider	27.03.2017	Gjennomgått
Ferdigattest Fasadeendring	1 side	02.12.2003	Gjennomgått
Ferdigattest Dusj i 1.etg	1 side	10.10.1980	Gjennomgått
Ferdigattest Innredning dusjbad i 4. etasje	1 side	27.09.1971	Gjennomgått
Expeditions-Dokument Vaaningshus	1 side	17.09.1926	Gjennomgått
Original plantegning Dårlig oppløsning/vanskelig å tyde	1 side	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, 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.