

TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: SANDEFJORDGATA 3 F, 0464 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 1939

BRA: 51 M²

BRA-I: 44 M²

BEFARINGSDATO: 06.01.2026

RAPPORTDATO: 12.01.2026

Rapporten er utarbeidet av:

Bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand
TILSTAND AS
Org. nummer: 935 884 950

TILSTAND

post@tilstanden.no
+47 22 60 10 00
Johan Herman Wessels vei 99, 1542 Vestby

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 3600:2025. 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 statistisk 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)
Gate/vei-adresse: Sandefjordgata 3 F, 0464 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 221 Bnr: 180 Fnr: 0 Snr: 0
Leilighetsnummer: H0201
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Sandefjordgata 3 Borettslag
Tomt (felles): 2 189 m²

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 06.01.2026
Meglerforetakets oppdragsnummer: 15251325
Hjemmelshaver/selger: Peder Mellbye Løvås og Vilde Langvik Sletsjøe
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Peder Mellbye Løvås
Utvendige snødekte flater: Ikke relevant
Rapportdato: 12.01.2026

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Sandefjordgata 3 Borettslag, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 81 andeler og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1939 over 3 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og pussede flater. Yttertak av trekonstruksjoner i saltaksform, utvendig tekket med plater (taket er ikke besiktiget).

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue. Leiligheten disponerer også en bod på loftet og en bod i kjelleren.

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2014. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i vinduskarmen i kombinasjon med avtrekksventil på bad og kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i trappegang utenfor leiligheten. Hovedstoppekran og stakeluke er plassert i fellesområdet i kjeller.

Overordnet faglig vurdering

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og de fleste overflater og undersøkte bygningsdeler er uten større avvik. Badet er fra ca. 2007 og kjøkkeninnredningen fra 2022. Det er registrert enkelt bygningsdeler som på grunn av alder eller andre avvik har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er ikke registrert bygningsdeler med alvorlige avvik (TG 3) der strakstiltak anses som nødvendig.

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
Loft	3	0	3	0	0
2.etasje	44	44	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	51	44	7	0	0

Kommentar til areal

Bes merke: Innvendige sjakter, innervegger, eventuelle innhukk ved dører/vindu, pipeløp og søylar medregnes som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 8 m², men på grunn av skråtak og deler med lav himlingshøyde (ALH) er kun 3 m² måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene med lav himlingshøyde utgjør 5 m².

Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren på 4 m² (BRA-e).

Leiligheten består av 44 m² internt bruksareal (BRA-i).

Plantegning og ferdigattest

Det er fremlagt original plantegning fra byggesøknad. Kvaliteten på tegningen er dårlig (lav oppløsning). Det er ikke registrert åpenbare avvik på plantegningen mot dagens innredning og bruk.

Det er fremlagt Ekspedisjons-Dokument for våningshus, datert 21.07.1936.

Det er fremlagt ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 15.07.1987.

Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av 81 våtrom, datert 20.04.2007.

Det er fremlagt ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg for Sandefjordgata 3 A-F, datert 25.06.2021.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2007, oppusset i regi av borettslaget. Årstall basert på fremlagt ferdigattest for tiltaket. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt, slett flate i himling med innfelte downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og 1-greps armatur. Speilskap med lysarmatur og integrert stikkontakt. Dusjhjørne avgrenset med innfellbare foldedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet innebygget, flislagt sisterekasse. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Stoppekraner bak inspeksjonsluke i vegg. Synlige avløpsrør samt sluk av plast. Avtrekksventil i himling og tilluftsspalte under dør. Opplegg for vaskemaskin.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Overflate gulv - Overflate himling - Vannrør - Avløpsrør - Slukets plassering - Fall til sluk



Det er målt fallforhold på badegulvet med nivålaser. Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist i dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm. Dette er noe mindre enn minstekrav i TEK 17 (25 mm+), men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Vurdering er tatt med skjønn og med hensyn til badets begrensede størrelse samt forholdsvis kort avstand fra sluk til dør (ca. 100 cm).



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2 (Vesentlige avvik):

Overflate vegger - Membran/tettesjikt - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Ventilasjon

Overflate vegger

Årsak: Det er observert hull etter tidligere innfestninger i våtsonen. Hullene er sannsynligvis fra tidligere dusjvegger og dusjarmatur. Hullene fremstår ikke som forsvarlig tettet.

Konsekvens: Åpninger i flis og fuger i våtsoner gir økt risiko for vanninntrengning videre inn i konstruksjonen. Risikoen er særlig til stede i dusjsone hvor fuktbelastningen erfaringsmessig er størst. Det anbefales å etablere midlertidig tetteiltak med egnet fugemasse eller tettemiddel frem til eventuell rehabilitering av badet, hvor ny membran etableres.

Membran/tettesjikt

Årsak: Badet er rehabilitert ca. 2007 i regi av borettslaget, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. I henhold til SINTEF Byggforsk har gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet teknisk levetid på ca. 20–40 år. Vurdert opp mot forventet teknisk levetid kan ikke restlevetiden fastslås med sikkerhet, og det bør derfor tas høyde for tiltak i årene som kommer.

Ved inspeksjon av sluk fremstår løsningen med sluk, klemring og overgang mot tettesjikt som lite oversiktlig. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller forhold som indikerer at løsningen ikke fungerer etter hensikten på befaringstidspunktet.

Konsekvens: En membran som nærmer seg eller har passert midtre del av forventet levetid har økt risiko for redusert funksjon. Over tid kan membraner bli mer utsatt for materialtretthet, sprekke-dannelser og lekkasjer som følge av fuktbelastning, temperaturendringer og bruk. Dersom membranen eller overgangene mot sluk svikter, kan dette medføre fuktgjennomtrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på forholdet over tid slik at man kan iverksette tiltak ved behov.

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Årsak: Det er registrert slitasje på servantinnredningen, herunder slitt overflate på skrog og skuffer. På lysarmaturet over speilskapet mangler det pyntering i plast rundt ett av lyspunktene, og armaturet fremstår med slitasje. Årsaken vurderes å være alder og bruk. Badet har begrenset areal, og avstanden mellom dusj og servantinnredning er kort, noe som kan ha gitt økt fuktpåvirkning over tid. Videre er det ikke synlig etablert dreneringsspalte fra innbyggingssisternen for toalett.

Konsekvens: Slitasjen på servantinnredningen er i hovedsak av kosmetisk karakter, men videre fuktpåvirkning og bruk vil over tid bidra til ytterligere forringelse av materialene og til slutt funksjon. Manglende synlig dreneringsspalte fra innbyggingssisternen kan medføre at eventuell lekkasje fra sisternen ikke ledes kontrollert ut i rommet og oppdages tidlig, men i stedet kan bli skjult bak veggkonstruksjonen. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerhet. Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av servantinnredningen innen rimelig tid. Det bør også vurderes etablering av dreneringsspalte.

Ventilasjon

Årsak: Badet har naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør. Det er ikke etablert mekanisk eller fuktstyrt avtrekk. Naturlig ventilasjon er erfaringsmessig mindre effektiv enn mekaniske løsninger, da den er avhengig av trykk- og temperaturforskjeller.

Konsekvens: Begrenset ventilasjonseffekt kan medføre tregere uttørring og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Dette kan bidra til økt slitasje og behov for vedlikehold. Det bør undersøkes med borettslaget om det er tillatt å etablere fuktstyrt vifte eller annen forbedret ventilasjonsløsning på eksisterende ventilasjonskanaler.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU (Ikke undersøkt):

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet har omsluttende vegger av mur/betong. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktundersøkelser inne i tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2022.

Benkeplate av laminat.

Oppvaskkum med 1-greps armatur.

Belysning og stikkontakt under overskap.

Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Ventilator i overskap med kullfilter.

Separat avtrekkskanal i vegg (sjakt).

Synlige vannrør av typen plast med stoppekraner.

Synlige avløpsrør av plast.

Komfyrvakt over platetopp og automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Innredning - Vannrør - 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 oppvaskkum. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre avvik. Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2 (Vesentlige avvik):

Ventilasjon

Ventilasjon

Årsak: Kjøkkenet er fra 2022 og har ventilator med kullfilter plassert i overskap over stekesone. I tillegg er det etablert separat avtrekkskanal i vegg mot sjakt for generell luftutskiftning. Denne kombinasjonen vurderes normalt som tilfredsstillende. I dette tilfellet er det imidlertid ikke etablert gjennomføringer i overskapet der ventilatoren er plassert. Luften som trekkes inn i ventilatoren føres derfor ikke videre ut av skapet, men slippes direkte ut i overskapet. Avtrekkskanalen i vegg mangler også avsluttende ventil/rist og fremstår som et åpent rektangulært hull.

Konsekvens: Når luft fra ventilatoren ikke ledes ut av overskapet, vil fuktig vandamp kunne hope seg opp inne i skapet og gi økt fuktbelastning på skrog, hyller og innvendige flater. Dette kan over tid føre til luktproblemer, misfarging, materialpåvirkning og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. For å oppnå tilfredsstillende funksjon bør det etableres løsning som leder luften ut av overskapet, for eksempel ved gjennomføring i skap og hylleplater med fleksibelt rør opp til fri luftstrøm over skapet. Det anbefales også å montere ventil/rist på avtrekkskanalen i vegg for en mer funksjonell og kosmetisk avslutning.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.

Vegger av malt strietapet.

Malte, slette flater i himlinger.

Slett innerdør ved bad og soverom.

Garderobeskap i entré/gang.

Skyvedørgarderobe med speilfronter på soverommet.

Naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i vinduskarmer.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling - Innerdører



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2 (Vesentlige avvik):

Ventilasjon i rom for varig opphold

Ventilasjon i rom for varig opphold

Årsak: Leiligheten inngår i eldre boligbebyggelse fra 1930-tallet (antatt ca. 1939) og har ventilasjon basert på tilluft via spalte i vinduskarmer i kombinasjon med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens forventninger og krav til ventilasjon gir en slik løsning generelt lavere og mindre forutsigbar luftutskiftning.

Tilstandsgrad 2 er i hovedsak satt som følge av ventilasjonsforholdene på soverommet og anbefalinger om utbedring/tiltak. På soverommet det ikke etablert friskluftsventil i yttervegg, og rommet har kun tilluftsmulighet via spalte i vinduskarm. I tillegg har døren til soverommet terskel/anslag som begrenser luftgjennomstrømning når døren er lukket.

Konsekvens: Manglende avtrekk og begrenset tilluft kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning i soverommet ved normal bruk, særlig når døren holdes lukket. Dette kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av CO₂ og opplevd dårligere innneklima over tid. Forholdet vurderes som lite tilfredsstillende sett opp mot dagens forventninger til ventilasjon i rom for varig opphold. Det bør undersøkes med borettslaget om det er tillatt å etablere friskluftsventil i yttervegg, da dette vil kunne bedre ventilasjonsforholdene.

Etasjeskiller

Bygningen har etasjeskiller av betong- og stålkonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom målt: **Stue og kjøkken**



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Etasjeskiller



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjeskillet på befaringstidspunktet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter (lokalt avvik) ble i i stuen målt til ca. 6 mm og på kjøkkenet målt til ca. 7 mm. Målingene er tatt på tilfeldige steder rundt eksisterende innredning og møblement. Målingene kvalifiserer i henhold til bransjestandard NS3600 til en TG 1.

Tekniske anlegg

Leiligheten har synlige vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør.

Stoppekraner bak inspeksjonsluke på bad og i benkeskap under oppvaskkum på kjøkken.

Hovedstoppekran for oppgangen er lokalisert i fellesområdet i kjeller.

Leiligheten har synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Stakeluke lokalisert i fellesområdet i kjeller.

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



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Stoppekraner - Stakeluke



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2 (Vesentlige avvik):

Vannbåren varme

○ Vannbåren varme

Årsak: Oppvarming i leiligheten skjer via vannbårent varmesystem med radiator plassert i stue, soverom og kjøkken. Systemets eksakte alder og servicehistorikk er ikke kjent, men radiatorer, tilknyttede vannrør og reguleringsventiler fremstår som eldre. Tekniske installasjoner har generelt en begrenset forventet levetid, og alder på anlegget gir økt usikkerhet knyttet til restlevetid og fremtidig funksjon.

På befaringstidspunktet var det minusgrader utendørs, og ved enkel funksjonskontroll leverte radiatorene tilfredsstillende varme. Selger opplyser at det ikke er kjente avvik ved anlegget og at det fungerer som tiltenkt. Det ble under befaring utført et overflatesøk med fuktindikator på gulvflater under radiatorene, uten utslag på forhøyede fuktverdier. Det ble heller ikke observert kosmetiske avvik på vegger eller gulv som indikerer pågående eller tidligere lekkasjer.

Konsekvens: Selv om anlegget fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet, gir alder og manglende dokumentert servicehistorikk økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid. Eldre vannbårne varmeanlegg er generelt mer utsatt for slitasje, lekkasjer fra rør og koblinger samt svikt i reguleringsventiler. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskiftning av komponenter. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2) for å synliggjøre risikoen knyttet til anleggets alder.

Elektrisk anlegg



Tilstandsvurdering av boligens elektriske anlegg krever spesialkompetanse, og det gjennomføres derfor kun forenklete visuelle observasjoner og overordnede beskrivelser. I henhold til avhendingslova § 2-18 nytt femte ledd skal den bygningssakkyndige forklare konsekvensene av eventuelle avvik eller feil som avdekkes, og det skal ikke fastsettes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse av det elektriske anlegget

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg fra varierende årstall.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er synlige kabler tilstrekkelig festet: Ja

Er det tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger

1. Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Usikker
2. Foreligger det tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, fra 2022
3. Hender det at sikringer løses ut: Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget: Nei
5. Har det vært utført egeninnsats og/eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
6. Fungerer hvitevarer som følger boligen per i dag: Ja
7. Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet: Ja
8. Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: Ja

Oppsummering: Det er ikke registrert åpenbare feil eller avvik på det elektriske anlegget under befarung. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæringer) for arbeider utført etter 1999, slik som for bad og kjøkken. Det er fremlagt dokumentasjon fra Elvia AS for utført kontroll av det elektriske anlegget, datert 07.01.2022. Det fremgår av tilsynsrapporten at det ikke ble registrert noen åpne avvik eller anmerkninger.

Branntekniske forhold



Tilstandsvurdering av boligens branntekniske egenskaper krever spesialkompetanse og omfattes ikke av denne rapportens undersøkelsesnivå. Det gjennomføres kun forenklete 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.

Beskrivelse av branntekniske forhold

Røykvarsler tilknyttet felles alarmsentral montert i himling i entré/gang.
Entrédøren har B30-brannklassifisering.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig

1. Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja
2. Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ukjent, brannsløkkingsutstyr ikke lokalisert
3. Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav: Ja
4. Er det registrert åpenbare avvik eller mangler på brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppsummering: Det ble ikke lokalisert brannsløkkingsutstyr under befarung. Det er viktig å ha oppdatert og egnet sløkkeutstyr lett tilgjengelig.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/gang: 2,66 meter

Bad: 2,33 meter

Soverom: 2,67 meter

Kjøkken: 2,66 meter

Stue: 2,65 meter

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db fra ukjent årstall.

Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2014.

Vinduene har tilluftsspalte.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1 (Mindre eller moderate avvik):

Vinduer - Ytterdører

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2 (Vesentlige avvik):

• Våtrom (bad) - Overflate vegger

Årsak: Det er observert hull etter tidligere innfestninger i våtsonen. Hullene er sannsynligvis fra tidligere dusjvegger og dusjarmatur. Hullene fremstår ikke som forsvarlig tett.

Konsekvens: Åpninger i flis og fuger i våtsoner gir økt risiko for vanninntrengning videre inn i konstruksjonen. Risikoen er særlig til stede i dusjsonen hvor fuktbelastningen erfaringsmessig er størst. Det anbefales å etablere midlertidig tetttiltak med egnet fugemasse eller tettemiddel frem til eventuell rehabilitering av badet, hvor ny membran etableres.

• Våtrom (bad) - Membran/tettesjikt

Årsak: Badet er rehabilitert ca. 2007 i regi av borettslaget, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. I henhold til SINTEF Byggforsk har gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet teknisk levetid på ca. 20–40 år. Vurdert opp mot forventet teknisk levetid kan ikke restlevetiden fastslås med sikkerhet, og det bør derfor tas høyde for tiltak i årene som kommer.

Ved inspeksjon av sluk fremstår løsningen med sluk, klemring og overgang mot tettesjikt som lite oversiktlig. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller forhold som indikerer at løsningen ikke fungerer etter hensikten på befaringstidspunktet.

Konsekvens: En membran som nærmer seg eller har passert midtre del av forventet levetid har økt risiko for redusert funksjon. Over tid kan membraner bli mer utsatt for materialtretthet, sprekke-dannelser og lekkasjer som følge av fuktbelastning, temperaturendringer og bruk. Dersom membranen eller overgangene mot sluk svikter, kan dette medføre fuktgjennomtrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på forholdet over tid slik at man kan iverksette tiltak ved behov.

• Våtrom (bad) - Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Årsak: Det er registrert slitasje på servantinnredningen, herunder slitt overflate på skrog og skuffer. På lysarmaturet over speilskapet mangler det pyntering i plast rundt ett av lyspunktene, og armaturet fremstår med slitasje. Årsaken vurderes å være alder og bruk. Badet har begrenset areal, og avstanden mellom dusj og servantinnredning er kort, noe som kan ha gitt økt fuktpåvirkning over tid. Videre er det ikke synlig etablert dreneringsspalte fra innbyggingssistene for toalett.

Konsekvens: Slitasjen på servantinnredningen er i hovedsak av kosmetisk karakter, men videre fuktpåvirkning og bruk vil over tid bidra til ytterligere forringelse av materialene og til slutt funksjon. Manglende synlig dreneringsspalte fra innbyggingssistene kan medføre at eventuell lekkasje fra sisternen ikke ledes kontrollert ut i rommet og oppdages tidlig, men i stedet kan bli skjult bak veggkonstruksjonen. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerhet. Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av servantinnredningen innen rimelig tid. Det bør også vurderes etablering av dreneringsspalte.

• Våtrom (bad) - Ventilasjon

Årsak: Badet har naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør. Det er ikke etablert mekanisk eller fuktstyrt avtrekk. Naturlig ventilasjon er erfaringsmessig mindre effektiv enn mekaniske løsninger, da den er avhengig av trykk- og temperaturforskjeller.

Konsekvens: Begrenset ventilasjonseffekt kan medføre tregere uttørring og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Dette kan bidra til økt slitasje og behov for vedlikehold. Det bør undersøkes med borettslaget om det er tillatt å etablere fuktstyrt vifte eller annen forbedret ventilasjonsløsning på eksisterende ventilasjonskanaler.

• Kjøkken - Ventilasjon

Årsak: Kjøkkenet er fra 2022 og har ventilator med kullfilter plassert i overskap over stekesone. I tillegg er det etablert separat avtrekkskanal i vegg mot sjakt for generell luftutskiftning. Denne kombinasjonen vurderes normalt som tilfredsstillende. I dette tilfellet er det imidlertid ikke etablert gjennomføringer i overskapet der ventilatoren er plassert. Luften som trekkes inn i ventilatoren føres derfor ikke videre ut av skapet, men slippes direkte ut i overskapet. Avtrekkskanalen i vegg mangler også avsluttende ventil/rist og fremstår som et åpent rektangulært hull.

Konsekvens: Når luft fra ventilatoren ikke ledes ut av overskapet, vil fuktig vanndamp kunne hope seg opp inne i skapet og gi økt fuktbelastning på skrog, hyller og innvendige flater. Dette kan over tid føre til luktproblemer, misfarging, materialpåvirkning og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. For å oppnå tilfredsstillende funksjon bør det etableres løsning som leder luften ut av overskapet, for eksempel ved gjennomføring i skap og hylleplater med fleksibelt rør opp til fri luftstrøm over skapet. Det anbefales også å montere ventil/rist på avtrekkskanalen i vegg for en mer funksjonell og kosmetisk avslutning.

Øvrige rom - Ventilasjon i rom for varig opphold

Årsak: Leiligheten inngår i eldre boligbebyggelse fra 1930-tallet (antatt ca. 1939) og har ventilasjon basert på tilluft via spalte i vinduskarmer i kombinasjon med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens forventninger og krav til ventilasjon gir en slik løsning generelt lavere og mindre forutsigbar luftutskiftning.

Tilstandsgrad 2 er i hovedsak satt som følge av ventilasjonsforholdene på soverommet og anbefalinger om utbedring/tiltak. På soverommet det ikke etablert friskluftsventil i yttervegg, og rommet har kun tilluftsmulighet via spalte i vinduskarm. I tillegg har døren til soverommet terskel/anslag som begrenser luftgjennomstrømning når døren er lukket.

Konsekvens: Manglende avtrekk og begrenset tilluft kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning i soverommet ved normal bruk, særlig når døren holdes lukket. Dette kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av CO₂ og opplevd dårligere inneklima over tid. Forholdet vurderes som lite tilfredsstillende sett opp mot dagens forventninger til ventilasjon i rom for varig opphold. Det bør undersøkes med borettslaget om det er tillatt å etablere friskluftsventil i yttervegg, da dette vil kunne bedre ventilasjonsforholdene.

Tekniske anlegg - Vannbåren varme

Årsak: Oppvarming i leiligheten skjer via vannbårent varmesystem med radiator plassert i stue, soverom og kjøkken. Systemets eksakte alder og servicehistorikk er ikke kjent, men radiatorer, tilknyttede vannrør og reguleringsventiler fremstår som eldre. Tekniske installasjoner har generelt en begrenset forventet levetid, og alder på anlegget gir økt usikkerhet knyttet til restlevetid og fremtidig funksjon.

På befaringstidspunktet var det minusgrader utendørs, og ved enkel funksjonskontroll leverte radiatorene tilfredsstillende varme. Selger opplyser at det ikke er kjente avvik ved anlegget og at det fungerer som tiltenkt. Det ble under befaring utført et overflatesøk med fuktindikator på gulvflater under radiatorene, uten utslag på forhøyede fuktverdier. Det ble heller ikke observert kosmetiske avvik på vegger eller gulv som indikerer pågående eller tidligere lekkasjer.

Konsekvens: Selv om anlegget fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet, gir alder og manglende dokumentert servicehistorikk økt usikkerhet knyttet til videre drift og levetid. Eldre vannbårne varmeanlegg er generelt mer utsatt for slitasje, lekkasjer fra rør og koblinger samt svikt i reguleringsventiler. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskiftning av komponenter. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2) for å synliggjøre risikoen knyttet til anleggets alder.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU (Ikke undersøkt):

Våtrom (bad) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet har omsluttende vegger av mur/betong. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktundersøkelser inne i tilliggende konstruksjoner.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Det er fremlagt original plantegning. Ikke lesbar datostempling.
Ferdigattest	Ekspedisjons-Dokument for våningshus, datert 21.07.1936. Ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 15.07.1987. Ferdigattest for rehabilitering av 81 våtrom, datert 20.04.2007. Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 25.06.2021.
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Ikke fremlagt
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt tilsynsrapport fra Elvia, datert 07.01.2022
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 14.01.2026

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