

TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: MINISTER DITLEFFS VEI 3 A, 0862 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 1962

BRA: 35 M²

BRA-I: 33 M²

BEFARINGSDATO: 26.11.2025

RAPPORTDATO: 17.12.2025

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. 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: Minister Ditleffs vei 3 A, 0862 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 50 Bnr: 290 Fnr: 0 Snr: 0
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Langmyra Borettslag
Tomt (felles): 10 141 m²

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 26.11.2025
Meglerforetakets oppdragsnummer: Ikke oppgitt
Hjemmelshaver/selger: Laura Maria Führer
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Laura Maria Führer
Utvendige snødekte flater: Nei
Rapportdato: 17.12.2025

Byggemåte

Borettslagsleilighet tilhørende Langmyra Borettslag, beliggende i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 166 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg fra 1962 over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur, pussede flater og teglstein. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, alkove, kjøkken og stue. Utgang fra stuen til vestvendt balkong. Leiligheten disponerer også en bod i kjelleren, samt et låsbart "matskap".

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra 1983. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg i stuen og på kjøkkenet, i kombinasjon med avtrekksventil på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer samt strømmåler plassert i skap i gang utenfor leiligheten.

Overordnet faglig vurdering

Det er registrert enkelte kosmetiske avvik og vedlikeholdsbehov på innvendige overflater. Sammenlignet med nyere eller nybygde boliger må det påregnes behov for overflatebehandling og oppgradering for å oppnå tilsvarende standard.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Radiatorer og tilhørende vannrør er eldre, og funksjon og tilstand må vurderes i lys av alder og forventet teknisk levetid.

Eksakt alder på badet er ikke kjent, men det antas å være etablert i perioden 1996–1998 i regi av borettslaget. Badet har behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav og anbefalinger til blant annet tetthet, ventilasjon og funksjon.

Det er ikke registrert bygningsdeler eller rom med avvik som vurderes å kreve strakstiltak (TG 3). Det er imidlertid registrert enkelte bygningsdeler med avvik og vedlikeholdsbehov som anbefales fulgt opp eller utbedret over tid. For nærmere detaljer vises det til de enkelte bygningsdels- og romvurderingene 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 befarings 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
2.etasje	33	33	0	0	2
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	35	33	2	0	2

Kommentar til areal

Bes merke: Innvendige sjakter, vegger, innhukk ved dører/vinduer, pipeløp og søylar medregnes som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren. Boden er oppmålt til 2 m² (BRA-e). Boddøren er merket med "234".

Leiligheten disponerer også et "matskap" i kjelleren. Dette matskapet er ikke måleverdig grunnet størrelsen (ca. 0,5 x 0,88 meter) og er derfor ikke inkludert i arealberegning.

Utgang fra stuen til vestvendt balkong på 2 m² (TBA).

Leiligheten består av 33 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Plantegning og ferdigattest

Det er fremlagt original plantegning fra Oslo kommune, datert 04.04.1960. Plantegningen har ikke høy oppløsning (dårlig kvalitet). Det er registrert ett avvik på plantegningen mot dagens innredning og bruk. Det er på et tidspunkt etablert en alkove i stuen, avgrenset med lettvegger. Alkoven har ikke dør – kun åpning i vegglivet. Det er ikke kjent om endringen anses som et søknadspliktig tiltak. Dette har likevel ikke hatt betydning for oppmåling og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Leiligheten er i denne rapporten vurdert slik den er innredet på befaringstidspunktet. Les mer om "Måleverdige arealer" og "Forhold knyttet til lovligheit" bakerst i rapporten.

Det er fremlagt ferdigattest for "Nybygg", datert 31.03.1967.

Våtrom (bad)

Baderom fra 1996-1998, oppusset i regi av borettslaget.
Flislagt gulv med varme og sokkeflis på vegg.
Vegger og himling av malte, slette flater.
Vegghengt servant med 1-greps armatur.
Speil og lysarmatur over servanten. Integrert stikkontakt i lysarmaturet.
Dusjhjørne avgrenset av dusjforheng.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber.
Sluk av stål.
Avtrekksventil i vegg og tilluftsspalte under dørbladet.



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

Våtrom (bad) - Helhetsvurdering

● Våtrom (bad) - Helhetsvurdering

Årsak: Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 1996-1998. Det foreligger ikke detaljert dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Basert på alder vurderes underliggende membran/tettesjikt å ha oppnådd en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er ikke kjent hvilken type membran som er benyttet på veggene. Selger opplyser om at vegger og himling er malt med våtromsmaling (Lady Aqua), og at silikonfuger er fornyet. Våtromsmaling er vannavvisende, men utgjør ikke et vanntett tettesjikt og kan ikke erstatte membran i våtrom. Vannrørene er av kobber og fremstår som eldre, med ukjent alder og restlevetid.

Badet har kun naturlig ventilasjon, med tilluftsspalte under dør og ventil i vegg. Øvrig innredning og overflater bærer preg av relativt høy alder. Det er ikke observert synlige fuktskader eller alvorlige avvik på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt innebærer økt usikkerhet knyttet til badets videre funksjon og levetid. Når anbefalt brukstid for membran er overskredet, øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader, selv om slike ikke er påvist per i dag. Begrenset ventilasjon kan også bidra til økt fuktbelastning over tid.

Badets samlede tilstand tilsier at restlevetiden er begrenset, og det må påregnes at behov for større tiltak vil oppstå i årene som kommer. Det er vanskelig å angi når dette konkret vil inntreffe, da utviklingen av eventuelle skader kan variere. Det anbefales å planlegge for full rehabilitering av badet innen overskuelig tid, slik at konstruksjon, tettesjikt, ventilasjon og tekniske installasjoner oppgraderes i tråd med dagens krav og anbefalte løsninger. Inntil dette eventuelt utføres, bør badet brukes med aktsomhet, og det bør følges med på tegn til fukt, lukt eller misfarging. Regelmessig kontroll og vedlikehold av fuger og overflater kan bidra til å redusere risikoen på kort sikt, men vil ikke forlenge levetiden til underliggende tettesjikt.



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. Våtsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger også delvis vendt mot nabo/fellesarealer. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent årstall.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Belysning under overskap.
Stekeovn med platetopp og frittstående kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med kullfilter.
Synlige vannrør av kobber i benkeskapet under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.



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

Innredning - Avløpsrør - Avrenning og vanntrykk - Ventilasjon - 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. Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Det er en ventilator med kullfilter i overskapet over stekeovn. Kullfilter har evnen til å fjerne matos og lukt, men ikke fuktig vanndamp. Dette kan i enkelte tilfeller føre til økt fuktbelastning i rommet. Ventilasjonen er i dette tilfellet likevel vurdert som tilfredsstillende (TG 1) fordi det er en friskluftsventil i yttervegg som sikrer luftutskiftning. Fastsetting av tilstandsgrad 1 forutsetter at luken holdes åpen.



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

Vannrør - Annet

Vannrør

Årsak: Vannrørene på kjøkkenet er av kobber og fremstår som eldre. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre åpenbare avvik på befaringstidspunktet. På grunn av rørmateriale og alder vurderes det likevel at forventet teknisk levetid kan være helt eller delvis passert, og aldersrelaterte forhold må påregnes.

Konsekvens: Eldre kobberrør kan over tid bli utsatt for materialtretthet, innvendig korrosjon eller svekkelse i skjøter og koblinger, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Selv om det ikke er påvist skader per i dag, kan utvikling av avvik skje uten forvarsel. Det bør påregnes økt oppmerksomhet på vanninstallasjonene, og utskiftning eller oppgradering av røranlegget kan bli aktuelt på sikt, fortrinnsvis i forbindelse med større rehabilitering.

Annet

Årsak: Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet har vanninstallasjoner, og det er ikke etablert rør-i-rør-system.

Konsekvens: Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for komfyrrann ved uhell eller feil bruk. Fravær av automatisk lekkasjevarsler kan føre til at en eventuell lekkasje fra vannrør eller tilkoblinger ikke oppdages tidlig, noe som kan gi økt skadeomfang. Risikoen vurderes som høyere der vannrør er eldre og hvor det ikke er etablert rør-i-rør-løsning. Det anbefales å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler/lekkasjestopper som forebyggende sikkerhetstiltak. Dette vil kunne redusere risikoen for både brann- og vannskader og gi økt trygghet i boligen.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger av malte, slette flater og malt tapet.
Himlinger av malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Skyvedørgarderobe med speilfronter i stue.
Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg i stue og på kjøkkenet.



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

Overflate vegger - Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon



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

Overflate gulv



Overflate gulv

Årsak: Gulvflatene i boligen er belagt med parkett. I øvrige rom er det registrert stedvis slitasje som vurderes som normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til gulvets alder. På kjøkkenet er det ved frittstående kjøleskap registrert svelling i parketten, utgliding av skjøter og misfarging. Det ble under befaring utført overflatesøk med fuktindikator samt fuktsøk med pigg i treverk ved bruk av egnet måleinstrument. Målingene ga ikke utslag for forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Avvikene vurderes derfor å kunne ha sammenheng med en tidligere hendelse, for eksempel vannlekkasje eller kondens fra kjøleskapet.

Konsekvens: Skadene på parketten på kjøkkenet er av estetisk karakter og påvirker ikke gulvets funksjon som helhet per i dag. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med strakstiltak. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte eller underliggende skader i konstruksjonen under gulvet, for eksempel fukt- eller soppdannelse, som ikke lar seg påvise ved en overflatisk kontroll. Ønskes en penere og mer ensartet overflate, må det påregnes utskifting av gulvet i sin helhet, da lokale utbedringer normalt vil gi synlige forskjeller.

Etasjeskiller

Etasjeskiller er antatt utført som tradisjonell trekonstruksjon med stubbloft, noe som er vanlig for bygårder fra denne perioden. 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: **Entré og stue.**



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

Etasjeskiller



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjeskillet under befaring. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i entré målt til ca. 4 mm og i stuen målt til ca. 9 mm. I henhold til fastsatte kriterier i bransjestandard NS 3600:2018 kvalifiserer resultatet av målingene til TG 1. Bes merke at målingene er foretatt som stikkprøver rundt eksisterende møblelement og innredning, og resultatene er derfor ikke nødvendigvis representative for hele gulvflaten i de respektive rommene. Gulvflaten på alkoven var ikke tilgjengelig for måling grunnet møblelement som ikke lot seg flytte på (seng o.l.).

Tekniske anlegg

Leiligheten har synlige vannrør av typen kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Sluk på bad av stål.

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

Stoppekraner og stakeluke er lokalisert i fellesarealer i kjeller.



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: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene og tilhørende rørføringer fremstår som eldre, og vurderes å være over 25 år gamle. Røranlegget er utført i kobber. Forventet gjenværende brukstid for radiatorer og rør er ikke kjent. Selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: På grunn av alder og rørmateriale må aldersrelaterte avvik påregnes, herunder økt risiko for korrosjon, lekkasjer, plutselige rørbrudd eller svikt i ventiler, regulatorer og tilkoblinger. Selv om anlegget fungerer per i dag, kan feil oppstå uten forvarsel. Det bør derfor påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av deler av anlegget på sikt. Tiltak kan være jevnlig kontroll av radiatorer, ventiler og rørforbindelser. Eventuell utskifting eller modernisering av anlegget bør vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller dersom det oppstår funksjonssvikt. Bes merke at radiatorene er tilknyttet et felles anlegg for bygget. Ombygging, rehabilitering o.l. er ofte noe som tilfaller borettslaget som en del av vedlikehold på fellesdeler og ikke nødvendig andelseier direkte.



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

Varmtvannsbereder

● Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er ikke undersøkt og tilstanden er ikke kjent.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Leiligheten har en kombinasjon av eldre skrusikringer og automatsikringer. Sikringsskap med strømmåler er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofagkyndig, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og informasjon fra eier.



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

Elektrisk anlegg



Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i selgers botid. Selger har fått gjennomført en el-kontroll i desember 2025. Dokumentasjon på el-kontroll fra El-Con AS er fremlagt. Av rapporten fremgår det at anlegget fremstår i sin helhet fagmessig utført. Kontrolløren fastslår at det må påregnes oppgraderinger i installasjonen da hele anlegget har passert sin normale levetid. Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på el-arbeider. Anlegget er fra før 1999 og det var ikke krav til samsvarserklæring når anlegget ble installert.

Selger er ikke kjent med at sikringer løses ut unormalt. Videre opplyses det om at det under selgers botid ikke har vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget, samt at det foreligger kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer. Undertegnede har ikke observert tegn til termiske skader på synlige komponenter ved befaring. Plugg på varmtvannsbereder er ikke kontrollert da varmtvannsberederen er felles. Fastsetting av tilstandsgrad 1 for det elektriske anlegget baserer seg på selgers opplysninger gitt under befaring, egen forenklet vurdering av synlige og tilgjengelige komponenter under befaring og tilsynsrapporten fra El-Con AS.

Branntekniske forhold

Røykvarsler tilknyttet felles alarmsentral i himling i entré.

6 kg pulverapparat i entré. Apparatet er sist kontrollert 01.2024. Neste kontroll er 10.2033.

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: Ukjent



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: 2,49 meter

Bad: 2,16-2,41 meter

Alkove: 2,48 meter

Kjøkken: 2,51 meter

Stue: 2,48 meter

Til informasjon:

Deler av badet har en takhøyde lavere enn 2,2 meter under nedsenket kasse.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karm av tre og 3-lags glass fra 1983.



Entrédøren er også av eldre dato, men vurderes å være i tilfredsstillende stand (TG 1). Det er ikke registrert større kosmetiske avvik, og funksjonen fremstår som i orden. Det er synlig brann- og lydklassifisering i karm. Entrédøren vender ut mot innvendig oppgang og er dermed skjermet for vær og vind, noe som bidrar til forlenget forventet levetid. Utskiftning anses ikke som nødvendig, men kan vurderes dersom man ønsker høyere ytelse enn det døren er klassifisert for.



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

Vinduer - Ytterdører

Vinduer

Årsak: Vinduene er av eldre dato og er datostemplet 1983. Vinduene har karm av tre og 3-lags glass. Basert på alder og konstruksjon vurderes vinduene å ha lavere isolasjons- og lydreduserende egenskaper sammenlignet med moderne vindusløsninger. Det er registrert noe slitasje i vinduskarmer, noe som anses som normalt sett i forhold til alder og bruk.

Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og lyddemping kan gi noe høyere varmetap, trekk og økt innvendig støy sammenlignet med nyere vinduer. Slitasje i karm kan over tid øke behovet for vedlikehold. Samlet sett vurderes vinduene å nærme seg tidspunkt for utskiftning. Utskiftning av vinduer gjennomføres i mange borettslag som et felles tiltak og kan omfattes av felles vedlikeholdsansvar. Eventuelle planer om utskiftning anbefales derfor avklart med styret i borettslaget.

Ytterdører

Årsak: Balkongdøren er av eldre dato og er datostemplet 1983. Døren har karm av tre og 3-lags glass. Basert på alder og konstruksjon vurderes balkongdøren å ha lavere isolasjons- og lydreduserende egenskaper sammenlignet med moderne dørløsninger. Det er registrert noe slitasje i karm, noe som vurderes som normalt i forhold til alder og bruk.

Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og lyddemping kan gi noe høyere varmetap, trekk og økt innvendig støy. Samlet sett vurderes balkongdøren å nærme seg tidspunkt for utskiftning. Eventuell utskiftning bør sees i sammenheng med utskiftning av vinduer og avklares med styret i borettslaget.

Balkong (med utgang fra stue)

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 2 m².

Balkongkonstruksjon av betong.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av betong og treverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm fra balkongdekket til overkant rekkverk.

Høyde til underliggende terreng er på tilfeldig sted målt til ca. 4,80 meter.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner - Overflater



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

Rekkverk



Rekkverk

Årsak: Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 84 cm. Høyden ned til underliggende terreng er på tilfeldig sted målt til ca. 4,80 meter. Sikkerhetsmessige forhold vurderes etter gjeldende byggt teknisk forskrift, uavhengig av hvilke krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. I henhold til TEK17 er minstekrav til rekkverkshøyde 1,0 meter der høyden til terreng er mellom 0,5 og 10 meter. Målt rekkverkshøyde er dermed vesentlig lavere enn dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens: For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket vurderes som et sikkerhetsmessig forhold, selv om rekkverket kan ha vært i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Tiltak for å bedre personsikkerheten, herunder sikring mot fall, bør vurderes. Aktuelle tiltak kan være forhøyning av eksisterende rekkverk eller etablering av supplerende sikring. Eventuelle tiltak må avklares med borettslaget før gjennomføring.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



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

○ Våtrom (bad) - Helhetsvurdering

Årsak: Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 1996-1998. Det foreligger ikke detaljert dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Basert på alder vurderes underliggende membran/tettesjikt å ha oppnådd en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er ikke kjent hvilken type membran som er benyttet på veggene. Selger opplyser om at vegger og himling er malt med våtromsmaling (Lady Aqua), og at silikonfuger er fornyet. Våtromsmaling er vannavvisende, men utgjør ikke et vannrettet tettesjikt og kan ikke erstatte membran i våtrom. Vannrørene er av kobber og fremstår som eldre, med ukjent alder og restlevetid.

Badet har kun naturlig ventilasjon, med tilluftsspalte under dør og ventil i vegg. Øvrig innredning og overflater bærer preg av relativt høy alder. Det er ikke observert synlige fuktskader eller alvorlige avvik på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt innebærer økt usikkerhet knyttet til badets videre funksjon og levetid. Når anbefalt brukstid for membran er overskredet, øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader, selv om slike ikke er påvist per i dag. Begrenset ventilasjon kan også bidra til økt fuktbelastning over tid.

Badets samlede tilstand tilsier at restlevetiden er begrenset, og det må påregnes at behov for større tiltak vil oppstå i årene som kommer. Det er vanskelig å angi når dette konkret vil inntreffe, da utviklingen av eventuelle skader kan variere. Det anbefales å planlegge for full rehabilitering av badet innen overskuelig tid, slik at konstruksjon, tettesjikt, ventilasjon og tekniske installasjoner oppgraderes i tråd med dagens krav og anbefalte løsninger. Inntil dette eventuelt utføres, bør badet brukes med aktsomhet, og det bør følges med på tegn til fukt, lukt eller misfarging. Regelmessig kontroll og vedlikehold av fuger og overflater kan bidra til å redusere risikoen på kort sikt, men vil ikke forlenge levetiden til underliggende tettesjikt.

○ Kjøkken - Vannrør

Årsak: Vannrørene på kjøkkenet er av kobber og fremstår som eldre. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre åpenbare avvik på befaringstidspunktet. På grunn av rørmateriale og alder vurderes det likevel at forventet teknisk levetid kan være helt eller delvis passert, og aldersrelaterte forhold må påregnes.

Konsekvens: Eldre kobberrør kan over tid bli utsatt for materialtretthet, innvendig korrosjon eller svekkelse i skjøter og koblinger, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Selv om det ikke er påvist skader per i dag, kan utvikling av avvik skje uten forvarsel. Det bør påregnes økt oppmerksomhet på vanninstallasjonene, og utskiftning eller oppgradering av røranlegget kan bli aktuelt på sikt, fortrinnsvis i forbindelse med større rehabilitering.

○ Kjøkken - Annet

Årsak: Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet har vanninstallasjoner, og det er ikke etablert rør-i-rør-system.

Konsekvens: Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for komfyrbrann ved uhell eller feil bruk. Fravær av automatisk lekkasjevarsler kan føre til at en eventuell lekkasje fra vannrør eller tilkoblinger ikke oppdages tidlig, noe som kan gi økt skadeomfang. Risikoen vurderes som høyere der vannrør er eldre og hvor det ikke er etablert rør-i-rør-løsning. Det anbefales å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler/lekkasjestopper som forebyggende sikkerhetstiltak. Dette vil kunne redusere risikoen for både brann- og vannskader og gi økt trygghet i boligen.

○ Øvrige rom - Overflate gulv

Årsak: Gulvflatene i boligen er belagt med parkett. I øvrige rom er det registrert stedvis slitasje som vurderes som normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til gulvets alder. På kjøkkenet er det ved frittstående kjøleskap registrert svelling i parketten, utgliding av skjøter og misfarging. Det ble under befaring utført overflatesøk med fuktindikator samt fuktsøk med pigg i treverk ved bruk av egnet måleinstrument. Målingene ga ikke utslag for forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Avvikene vurderes derfor å kunne ha sammenheng med en tidligere hendelse, for eksempel vannlekkasje eller kondens fra kjøleskapet.

Konsekvens: Skadene på parketten på kjøkkenet er av estetisk karakter og påvirker ikke gulvets funksjon som helhet per i dag. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med strakstiltak. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte eller underliggende skader i konstruksjonen under gulvet, for eksempel fukt- eller soppdannelse, som ikke lar seg påvise ved en overflatisk kontroll. Ønskes en penere og mer ensartet overflate, må det påregnes utskiftning av gulvet i sin helhet, da lokale utbedringer normalt vil gi synlige forskjeller.

Tekniske anlegg - Vannbåren varme

Årsak: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene og tilhørende rørføringer fremstår som eldre, og vurderes å være over 25 år gamle. Røranlegget er utført i kobber. Forventet gjenværende brukstid for radiatorer og rør er ikke kjent. Selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Konsekvens: På grunn av alder og rørmateriale må aldersrelaterte avvik påregnes, herunder økt risiko for korrosjon, lekkasjer, plutselige rørbrudd eller svikt i ventiler, regulatorer og tilkoblinger. Selv om anlegget fungerer per i dag, kan feil oppstå uten forvarsel. Det bør derfor påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av deler av anlegget på sikt. Tiltak kan være jevnlig kontroll av radiatorer, ventiler og rørforbindelser. Eventuell utskifting eller modernisering av anlegget bør vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller dersom det oppstår funksjonssvikt. Bes merke at radiatorene er tilknyttet et felles anlegg for bygget. Ombygging, rehabilitering o.l. er ofte noe som tilfaller borettslaget som en del av vedlikehold på fellesdeler og ikke nødvendig andelseier direkte.

Vinduer og ytterdører - Vinduer

Årsak: Vinduene er av eldre dato og er datostemplet 1983. Vinduene har karmen av tre og 3-lags glass. Basert på alder og konstruksjon vurderes vinduene å ha lavere isolasjons- og lydreduserende egenskaper sammenlignet med moderne vindusløsninger. Det er registrert noe slitasje i vinduskarmen, noe som anses som normalt sett i forhold til alder og bruk.

Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og lyddemping kan gi noe høyere varmetap, trekk og økt innvendig støy sammenlignet med nyere vinduer. Slitasje i karmen kan over tid øke behovet for vedlikehold. Samlet sett vurderes vinduene å nærme seg tidspunkt for utskifting. Utskifting av vinduer gjennomføres i mange borettslag som et felles tiltak og kan omfattes av felles vedlikeholdsansvar. Eventuelle planer om utskifting anbefales derfor avklart med styret i borettslaget.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Årsak: Balkongdøren er av eldre dato og er datostemplet 1983. Døren har karm av tre og 3-lags glass. Basert på alder og konstruksjon vurderes balkongdøren å ha lavere isolasjons- og lydreduserende egenskaper sammenlignet med moderne dørløsninger. Det er registrert noe slitasje i karm, noe som vurderes som normalt i forhold til alder og bruk.

Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og lyddemping kan gi noe høyere varmetap, trekk og økt innvendig støy. Samlet sett vurderes balkongdøren å nærme seg tidspunkt for utskifting. Eventuell utskifting bør sees i sammenheng med utskifting av vinduer og avklares med styret i borettslaget.

Balkong (med utgang fra stue) - Rekkverk

Årsak: Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 84 cm. Høyden ned til underliggende terreng er på tilfeldig sted målt til ca. 4,80 meter. Sikkerhetsmessige forhold vurderes etter gjeldende byggeteknisk forskrift, uavhengig av hvilke krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. I henhold til TEK17 er minstekrav til rekkverkshøyde 1,0 meter der høyden til terreng er mellom 0,5 og 10 meter. Målt rekkverkshøyde er dermed vesentlig lavere enn dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens: For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskafe. Awiket vurderes som et sikkerhetsmessig forhold, selv om rekkverket kan ha vært i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Tiltak for å bedre personsikkerheten, herunder sikring mot fall, bør vurderes. Aktuelle tiltak kan være forhøyning av eksisterende rekkverk eller etablering av supplerende sikring. Eventuelle tiltak må avklares med borettslaget før gjennomføring.



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

Våtrom (bad) - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Badet har omsluttende vegger av mur/betong. Våtsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger også delvis vendt mot nabo/fellesarealer. Det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i tiliggende konstruksjoner.

Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er ikke undersøkt og tilstanden er ikke kjent.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Original plantegning fra Oslo kommune, datert 04.04.1960
Ferdigattest	Ferdigattest for "Nybygg", datert 31.03.1967.
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Dokumentasjon på el-tilsyn	El-tilsynsrapport fra El-Con AS, datert 12.12.2025.
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 24.11.2025.

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