

Tilstandsrapport

Langes gate 4B

Leilighet | BRA-i: 23 m²

We Consult AS  **NITO**

We Consult AS | Befaringsdato: 12.03.2026

Langes gate 4B | Matrikkel: 0301/208/372/0/0 | Referanse: 2026-0259

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovliggjørelse eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 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.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

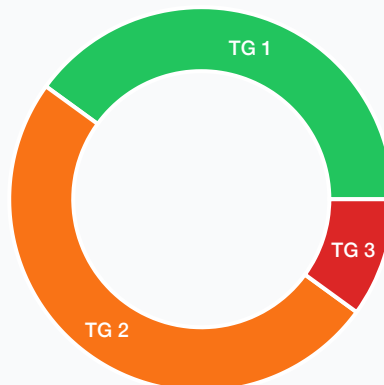
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr
-----------------	-------------------	--------------------	--------------------	-----------------

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (1)

Ventilasjon

TG 2 Vesentlige avvik (5)

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje), Overflater (Bad - 2. etasje), Dører

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.



Åpenbare forhold (4)

Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg, Radon, Skred- eller flomfare

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Entrédør i metall. Døren er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

Det er registrert mindre åpninger mellom dørblad og karm. Dette kan medføre noe luftlekkasje. Eier opplyser at det til tider kan oppleves trekk fra døren. Forholdet vurderes som et avvik fra normal tetthet og kan utbedres ved justering eller tetting av dør.

Dørbladet til innerdør ved rom benyttet som soverom

har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 1995.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette tyder på at membranen ved døråpningen ikke har tilstrekkelig høyde til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder er det økt risiko for skader, ved at eksempel vann renner ut av badet eller trekker inn i konstruksjonen ved terskelen.
- Bygningsdelen har en forventet levetid på ca 40 - 60 år. Her er det over halvparten av forventet levetid nådd. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er observert sprekk i enkelt flis. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko for sprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har en levetid på ca 30 år. Her har membranen oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.



Sluk

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en teknisk levetid på ca 40 - 60 år. Her har det nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i kobber.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har passert halvparten av sin forventede levetid. Etter hvert som rør blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Hvor lenge de vil fungere videre, avhenger av blant annet materialkvalitet, vanntrykk og belastning over tid. Det må derfor påregnes at rørene må skiftes i løpet av de kommende årene, men det er ikke mulig å angi et konkret tidspunkt for dette.

Ventilasjon

TG 3

Beskrivelse

Det er ikke registrert ventilering tilknyttet leiligheten.

Vurdering av registrerte avvik

- Tilluftsventilene lar seg ikke åpne eller justere. Dette begrenser tilførselen av frisk luft til rommet og kan redusere den samlede ventilasjonen i boligen. Når tilførselen av ny luft blir for liten, kan luftutskiftingen bli dårligere, noe som kan gi redusert inneklima og økt opphopning av fukt over tid. For å sikre tilfredsstillende ventilasjon bør ventilene repareres eller skiftes slik at de fungerer som forutsatt.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Kostnadsestimat er for videre undersøkelser og avklaring med styre.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Etasjeskiller

TG 1

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Det er utført en enkel horisontalmåling etter følgende prinsipper:

Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på ca. 2 meter, på tilfeldig valgt sted.

Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene er gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Metoden gir en indikasjon på nivåforskjeller, men vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter. Resultatene kan variere ved nye målinger. Ved behov for høyere nøyaktighet, eksempelvis i forbindelse med legging av nye overflater, anbefales mer presise målemetoder.

Totalt avvik ble målt til ca. 1,2 cm.

Lokalt avvik ble målt til ca. 0,9 cm.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Andelsleilighet tilhørende Langes Gate 4 og 6 Borettslag beliggende i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget består av andeler og har felles tomtareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer, kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med malte murkonstruksjoner. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av stålkonstruksjoner fra ukjent årstall med brannklasse B-30. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2018. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,90 meter ved stikkprøve i stuen og 2,29 meter på baderommet.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ukjent.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt. Plattetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til plattetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere.

Les mer om dette på: <https://www.nve.no/>

Kart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
25 m ²	23 m ²	2 m ²	-	-

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

Leilighetsbygg

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	23 m ²	-	-	23 m ²	-
Kjeller	-	2 m ²	-	2 m ²	-
Sum Leilighetsbygg	23 m ²	2 m ²	-	25 m ²	-
Romfordeling					
2. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Bad				

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Kjellerboden er målt og avrundet til henholdsvis 2 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Langes gate 4B**

Matrikkel: **0301/208/372/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **17**

Kunde: **Marius Berntsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.03.2026**

Rapportdato: **20.03.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

We Consult AS

Org.nr: 935658527
<https://weconsult.no/>

We Consult AS

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

Sakkyndig



Simen Thorp

Bygningssakkyndig

Telefon: 413 51 267

E-post: post@weconsult.no

Medlemskap

