

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holmsåsen 49 , 1259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3446

Eiendomsverdi ref nr: GR1486

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er oppført av Siporex som er pusset og malt utvendig.

Boligen har kaldloft med adkomst via nedfellbar loftsstige. På loftet er det etablert gangbart gulv i deler av arealet. Takkonstruksjonen er oppført med Hunton I-bjelker som ligger an på en stålbjelke i mønet. Undertaket er utført som et forenklet undertak med takduk av ukjent fabrikat. Duken fremstår visuelt som en diffusjonsåpen undertaksduk, men dette kan ikke verifiseres da produktmerking ikke er synlig.

### B

oligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene i 1. etasje er isolerte dører. Terrassedør/skyvedør er utført i malt trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Det er en nordvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeåret og er utstyrt med glassrekkverk.

Eiendommen har i tillegg terrasser på både nord- og sørsiden av boligen. Ifølge eier er disse oppført dels som trekonstruksjoner med MøreRoyal terrassebord og dels med belegningsstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er i hovedsak belagt med parkett og laminat. Innvendige vegger og himlinger består i hovedsak av malte, slette overflater.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført med dekker av Siporex (lettbetong).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad og ett vaskerom, alle fra byggeåret 2008. Badene har flislagte gulv og flislagte vegger. Himlinger er malt. Badet i 2. etasje har i tillegg enkelte malte veggflater. Badene er utstyrt med servantinnredning og vegghengt toalett. Badet i 2. etasje har innmurt badekar og dusjhjørne med glassvegg, mens badet i 1. etasje har dusjkabinett.

Vaskerommet har malte vegger og tak, og gulv belagt med gulvbelegg som fungerer som rommets tettesjikt. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk montert i gulvet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert induksjon platetopp, stekeovn og micro. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system. Inntak, hovedstoppekran og fordelerskap er plassert på vaskerommet. Avløpsrør i boligen er utført i plast.

Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. I enkelte rom i 1. etasje (stue, bad og ett soverom) er ventilasjonen utført med mekanisk/elektrisk avtrekk kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg.

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming. Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen, men denne er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget. Ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk ved installasjon av bergvarmeanlegg.

Boligen har i tillegg to luft-til-luft varmepumper med innedeler plassert i stue/kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Utedelene er plassert på bakkeplan utenfor boligen. Oppvarming skjer i hovedsak via vannbåren gulvvarme. Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i alle gulv i boligen, med unntak av soverommet i 2. etasje og i garasjen. Eier opplyser at anlegget og termostatene fungerer som forutsatt.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2008. Sikringsskapet er plassert i boden ved vaskerommet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge byggetegninger er grunnmuren oppført av Siporex. Fundamenteringsløsning er ikke kjent.

Byggegrunnen opplyses av eier å bestå av fjell. Terrenget rundt boligen er skrånende. I området nærmest boligen er terrenget planert og fremstår tilnærmet flatt. Dreneringssystem og fuktsikring rundt grunnmuren er skjult i terreng og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

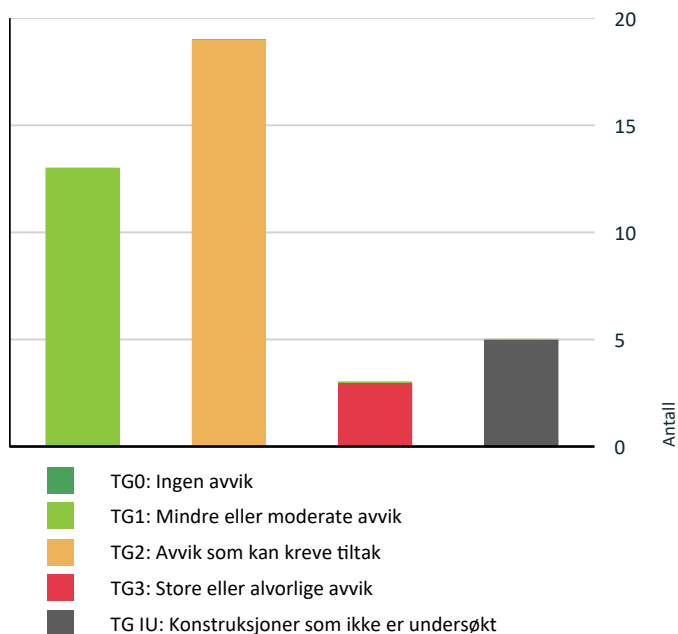
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er byttet et terrasseoverbygg (tak) på sørøsthjørnet av huset. Eier opplyser om at tiltaket har fått nabosamtykke, men tiltaket er ikke byggemeldt hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

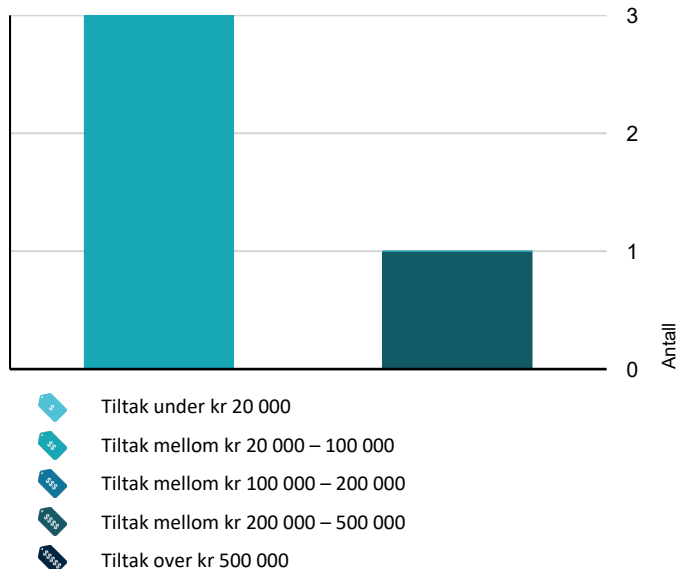
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Garasjedekket [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)











#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket var snødekt på befaringsdagen. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er opplyst om skader på taket av eier, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Husets taktekking er alene vurdert med alder som grunnlag.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Lakkerte takrenner og nedløp. Merk at taket var snødekt på befaringsdagen. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er opplyst om skader på takrenner eller andre takbeslag av eier, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Beslag er vurdert med alder som grunnlag utover visuell besiktigelse fra terreng med den begrensning den gir. Takrenner og takbeslag bør kontrolleres når snø og is er borte. Tette renner eller skader på beslag kan føre til feil vannavledning og økt fuktbelastning på fasade, tak og konstruksjoner.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført av Siporex som er pusset og malt utvendig.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise sprekkdannelser både utvendig og innvendig. Eier opplyser at sprekken har vært stabile i hele deres eiertid. Sprekkdannelser kan forekomme i porebetongkonstruksjoner slik som Siporex og kan skyldes bevegelser eller svinn. Det er ikke observert tegn til utvikling eller tilhørende skader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekken øker i omfang kan det oppstå risiko for vanninntrengning og frostsprengning i puss.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Boligen har et kaldtloft med tilgang via en nedfellbar loftsstige. På kaldtloftet er det etablert gangbart gulv i deler av loftet. Takkonstruksjonen er bygget opp av I-bjelker av huntonitt som ligger ann på en stålbeke i møne. På loftet er det også synlig at undertaket er oppført som et forenklet undertak med en takduk av ukjent produsent. Slik duken fremstår ser det ut til at dette er en dampåpen duk, men ettersom duken ikke er merket kan ikke dette verifiseres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er ventilasjonsaggregat installert, og lufting fra avløpssystemet er ført gjennom taket. I området rundt disse installasjonene ble det ved befaringsregistrert fuktmerker på loftsgulvet. I-bjerkene i samme område hadde synlig soppvekst. Registrert soppvekst og fuktmerker indikerer et fuktproblem i takkonstruksjonen/loftskonstruksjonen.

Forholdet fremstår å være lokalisert til området rundt de tekniske installasjonene. Mulig årsak kan være kondens eller luftlekkasjer fra installasjonene, men dette er ikke nærmere undersøkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter befaringsopplysninger opplyser eier at soppveksten er rengjort og det er oversendt bilder som viser at overflatene fremstår renere. Det er likevel fortsatt synlige merker i trevirket på bildene. Årsaken til fuktpåvirkningen vurderes ikke som dokumentert utbedret. Soppvekst på trevirke bør derfor fjernes og årsaken til fuktpåvirkningen avklares.

Det anbefales å kontrollere og evt. utbedre gjennomføringer og installasjoner i området, herunder kondensisolasjon av avløpslufting og ventilasjonsrør samt en eventuell luftlekkasje fra ventilasjonsinstallasjonen.

Tilstanden bør følges opp over tid for å avklare om forholdet er stabilt eller om det fortsatt forekommer fuktpåvirkning. Dersom årsaken til fuktproblemet ikke utbedres kan det føre til ny "oppblomstring" av soppvekst og redusert holdbarhet på trekonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Eldre fuktmerke på sponplate (gulv)



Soppdannelse på takspærre under befaring



Soppdannelse på takspærre under befaring



Boligeiere har i etterkant av undertegnedesbefaring vasket trevirket med klor.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass

## ! TG 2 Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje

### Beskrivelse

Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene på kjøkken og bad i 2. etasje er harde å åpne/lukke (i låsemekanismen). Motstanden i lukking tyder på slitasje eller feiljustering i låsemekanismen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsesystemet/skinnene må justeres eller byttes for at disse vinduene skal kunne åpnes og lukkes normalt. Dersom det ikke finnes reservedeler til disse vinduene, kan det ikke utelukkes av vinduene må byttes.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Isolerte ytterdører i 1. etasje.  
Malt terrassedør/skyvedør i tre utført med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslaget under inngangsdør/hoveddør heller innover og ikke bort fra dør/fasade slik beslag skal.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Beslaget under døren må byttes eller justeres slik at det heller bort fra døren. Dersom ikke tiltak utføres blir døren unødig fuktbelastet og kan føre til fuktskader.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk. Ellers er det terrasser på både nord- og sørsiden av boligen. Eier informerer om at disse er bygget dels som trekonstruksjoner med Møre Royal terrassebord og dels med belegningsstein.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong og terrasser når disse er snøfrie.



## INNVENDIG

## TG IU Overflater

### Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med parkett og laminat. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

# Tilstandsrapport

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



Merk at boligen har flere sprekker/riss i ytterveggene. Dette er nærmere beskrevet under "veggkonstruksjoner"

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført med dekker av Siporex (lettbetong).

Det ble utført stikkprøvekontroll av planhet i to rom i hver etasje. Målingene ble utført i stue/kjøkken og ett soverom i 2. etasje, samt i entré/hall og stue i 1. etasje.

Målingene viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom. Målt avvik over en lengde på 2 meter er under 10 mm.

Avvikene ligger innenfor standardens anbefalte toleranser. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 1.

Det er kun utført stikkprøvekontroll. Øvrige rom i boligen er ikke kontrollert.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Garasjen ligger delvis under terreng. Vegger mot terreng er oppført av Siporex.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et begrenset område nederst på nordveggen, ytterst mot garasjeporten, ble det registrert fuktutslag ved fuktsøk. Fuktigheten er registrert i nedre del av veggen (se bilde)

Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart. Veggen er oppført av Siporex som går ned til terreng i dette området. Porebetong har høy kapillær oppsugingsevne, og fukt kan derfor trekke inn både fra terreng på utsiden eller via oppsug fra gulv eller konstruksjon på innsiden.

Det er ikke registrert tegn til skader eller andre fuktrelaterede forhold i tilknytning til området ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området bør følges opp med jevnlig kontroll for å avklare om fuktutslaget er stabilt eller økende. Dersom fuktproblemet utvikler seg eller blir mer omfattende, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak. Eventuelle tiltak kan da omfatte forbedring av drenering, terrengfall eller andre fuktreduserende tiltak.

# Tilstandsrapport



## Garasjedekket

### Beskrivelse

Garasjegulvet er en støpt betongsåle med malt overflate. Overflaten fremstår som epoxy eller tilsvarende belegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har flasket av flere steder. Utenfor garasjeporten har belegget endret farge, noe som tyder på at det ikke tåler UV-påvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avviket må overflaten slipes ned og påføres nytt egnet belegg. Dersom belegget ikke vedlikeholdes kan betongen bli mer utsatt for slitasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Delvis flislagte vegger og delvis malte flater. Malt innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

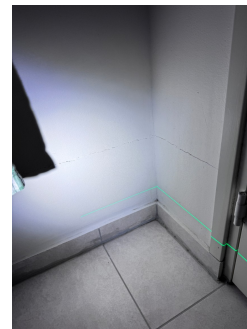
Det er registrert en vertikal sprekk i veggoverflaten til venstre for dusjen (se bilder). Sprekken ligger i området utenfor selve dusjsonen. Sprekken følger en rett linje og fremstår å ligge i en skjøt mellom bygningsblokker. Tilsvarende sprekk er synlig i samme høyde på venstre side av baderomsdøren. Sprekken ser ut til å fortsette bak flisene i dusjsonen, men dette kunne ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskader i veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken medfører en utetthet i veggoverflaten i våtsonen utenfor dusjen, og kan innebære en teoretisk risiko for redusert tetthet i dusjsonen dersom sprekken også går gjennom underliggende tettesjikt.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader ved befaringen. Forholdet bør likevel følges opp med jevnlig kontroll. Dersom det oppstår sprekker i fliser eller fuger i dusjsonen, eller det registreres tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes for å sikre veggens fuktsikring.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

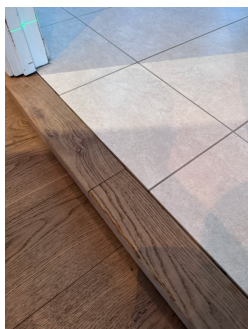
Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har to sluk. Et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk plassert omtrent midt i baderomsgulvet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene og overflatepuss. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Hovedsluket

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med et Innmurt badekar, et dusjhjørne med glassvegg, et vegghengt toalett og en servanttinnredning.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av vegg slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets mekaniske/balanserte ventilasjonsanlegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv. Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjsonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i en veggflis i øvre høyre side av vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vurderes å fungere med det registrerte avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk på gulvet. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og brutt membran/tettesjikt ved baderomsdøren er under 25 mm, som er lavere enn minimumskravet i teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert fall mot sluk kan føre til at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som normalt begrenser vannbelastningen på gulvet ved vanlig bruk. Våtrommet vurderes derfor å fungere med dette avviket.

Det anbefales likevel å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet. Sluket må renses jevnlig, da tett sluk kan føre til økt vannstand og risiko for at vann renner ut på gulvet og i ytterste konsekvens ut av baderommet.

Ved en fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdene forbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badets sluk er plassert under dusjkabinettet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Denne plasseringen gir begrenset tilkomst til sluket for rengjøring og vedlikehold.

Det er registrert at det mangler membranmansjetter rundt røroppstikk som kommer opp gjennom gulvet. Manglende mansjetter kan innebære at tettesjiktet rundt gjennomføringene ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning.

Membransystemet er en skjult konstruksjon og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Membranen er heller ikke synlig ved sluket på grunn av begrenset tilkomst. Tettesjiktet kan derfor ikke vurderes utover en generell vurdering basert på alder. Det legges til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

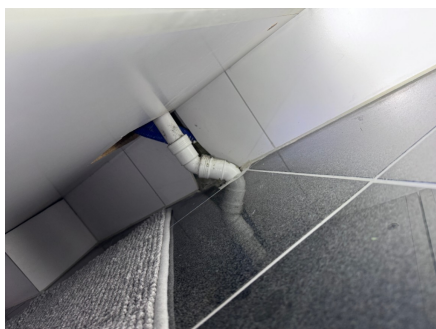
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset tilkomst til sluket gjør rengjøring og vedlikehold mer krevende. Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og vannansamling.

Manglende membranmansjetter rundt røroppstikk øker risikoen for at vann kan trenge ned i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl på gulvet. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som normalt begrenser vannbelastningen på gulvet ved vanlig bruk. Våtrommet vurderes derfor å fungere med dette avviket, men forholdet innebærer en økt risiko sammenlignet med en løsning med korrekte utførte mansjetter.

Tettesjiktet bak flisene er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres uten inngrep. Det er derfor ikke mulig å fastsette når tettesjiktet eventuelt må skiftes. Risikoen for lekkasjer øker normalt med alderen på membranen. Tilstanden bør derfor følges opp med jevnlig observasjon. Dersom det oppdages tegn til fukt, lekkasje eller andre endringer, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjkabinett og en servantinnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet har innebygget sisterner. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

På tidspunktet for installasjonen var det ikke nødvendigvis krav til løsning som synliggjør lekkasje fra innebygde sisterner. I dag stiller byggt tekniske forskrifter krav til at lekkasjer fra slike installasjoner skal kunne oppdages, for å redusere risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det er etablert en inspeksjonsluke til høyre for toalettet som gir tilgang til hulrommet bak innbyggingen. Dette gir mulighet for visuell kontroll. Hulrommet bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Som et forbedrende tiltak kan det vurderes å installere automatisk stoppekran med fuktsensor. En slik løsning kan registrere lekkasje og stenge vanntilførselen automatisk, noe som reduserer risikoen for fuktskader og er i tråd med prinsippene i gjeldende byggt tekniske forskrifter.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekket til badet er ført ut gjennom yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluften til badet vurderes å være begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv. Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjsonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte vegger og tak.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet på vaskerommet er belagt med gulvbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget. Gulvbelegget har også manglende eller utilstrekkelig avslutning mot sluket. Det er etablert et lokalt fall mot sluket, men øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette skjøter og manglende avslutning av gulvbelegget mot sluk medfører at gulvet ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning. Sammen med begrenset fall mot sluk gir dette økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet og trenge ned i konstruksjonen.

Ved lekkasje fra rørinstallasjoner eller utstyr, som for eksempel vaskemaskin, kan vann derfor trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til fuktskader. Forholdet tilsier behov for utbedring. Det anbefales å etablere nytt, tett gulvbelegg med korrekt avslutning mot sluk og samtidig etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk montert i gulvet. Gulvet er belagt med gulvbelegg som skal fungere som tettesjikt i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget samt mangelfull avslutning av belegget mot sluket. Gulvbelegget fremstår derfor ikke som en tett løsning rundt sluket.

Forholdet medfører at tettesjiktets funksjon i tilknytning til sluket ikke er tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

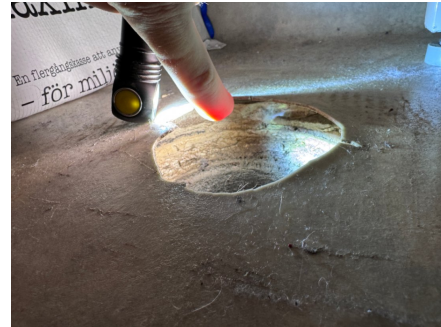
- Tiltak:

Mangelfull tetting i gulvbelegget og utilstrekkelig avslutning mot sluk medfører at gulvet ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning. Ved lekkasje fra rørinstallasjoner eller teknisk utstyr, som for eksempel vaskemaskin, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til fuktskader.

Forholdet tilsier behov for utbedring. Det anbefales å etablere nytt tett gulvbelegg med korrekt tilslutning til sluk. Samtidig bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket slik at vann ledes effektivt bort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med et veggmontert toalett, vaskeromsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet har innebygget sisterne. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av vegg slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets mekaniske/balanserte ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv. Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integriert induksjon platetopp, stekeovn og micro.

# Tilstandsrapport



Enkelte småskader/hakk i innredningen



Enkelte småskader/hakk i benkeplaten

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

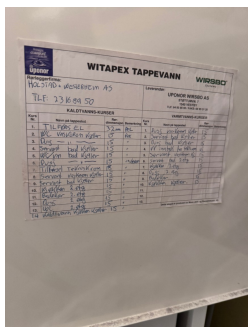
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system. Inntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet. Fordelerskap for vanninstallasjonen er også plassert i dette rommet.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak mekanisk ventilasjon med balansert ventilasjon (mekanisk tilluft og avtrekk). Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. I enkelte rom i 1. etasje er ventilasjonsløsningen annerledes. I stue, bad og ett soverom er det mekanisk/elektrisk avtrekk kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret (2008). Det er opplyst at vedlikehold i hovedsak har bestått av bytte av filter. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført service eller kontroll av ventilasjonsaggregatet utover filterbytte.

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet funksjonstid normalt anses å være oppbrukt. Dette gir økt risiko for redusert funksjon og tekniske feil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegg krever jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Det anbefales å gjennomføre service på ventilasjonsaggregatet, inkludert kontroll og rengjøring av aggregat, kanaler og ventiler.

Alderen på anlegget tilsier at komponenter som vifter, styring og varmegjenvinner kan nærme seg slutten av forventet levetid. Dette innebærer usikker fremtidig funksjon og økt risiko for redusert ventilasjonseffekt dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres.

Ved svikt i ventilasjonen kan det oppstå dårligere inneklima og økt fuktbelastning i boligen.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming.

Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen. Brønnen er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget, men ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk dersom det installeres varmepumpeanlegg for bergvarme.

Boligen har i tillegg to luft-til-luft varmepumper. Inneledere er plassert i stue/kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Utedelene er plassert på bakkeplan utenfor boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig isdannelse under den ene utedelen. Isdannelsen fremstår å skyldes kondensvann fra utedelen som fryser på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert isdannelse på bakken under utedelene. Isdannelsen skyldes trolig kondensvann fra varmepumpene som fryser på underlaget. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for selve funksjonen til varmepumpen, men kan føre til økt fukt- og isslitasje på nærliggende bygningsdeler og overflater over tid.

Det kan derfor være hensiktsmessig å etablere en løsning for kontrollert bortledning av kondensvann fra utedelen.

Alderen på varmepumpene tilsier at anlegget kan nærme seg slutten av forventet brukstid. Dette innebærer usikker fremtidig funksjon og økt risiko for redusert effekt dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres. Det er derfor viktig å følge serviceintervallene, og overta gjerne serviceavtalen som nåværende eiere har på varmepumpene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i de fleste rom. Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i alle gulv i boligen, med unntak av soverommet i 2. etasje og garasjen.

Eier opplyser at anlegget inkl. termostatene til anlegget fungerer som forutsatt.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er i all hovedsak fra 2008 og sikringsskapet er plassert i boden ved vaskerommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2008**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår, 2008 eller fra montering av elbillader rundt 2015. Av kjente arbeider er følgende samsvarserklæringer fremvist:**

### **2014:**

**"Legging av 3 stk varmekabler i trapp og på repos. Montering av termostat m/ føler . bryter og relé for styring. Flytte stikkontakt i garasje.**

**Varmekablene tilkoblet eksisterende kurs til garasje.**

**Trekking av kabel fra fyrrom til nytt søppelskur og montering av stikkontakt i skuret."**

### **2015:**

**"Utendørs installasjoner. Terrasse: Stikkontakter inne i og utenpå kjøkkenbenk/arbeidsbord. 1 stikkontakt på husvegg v/ terrassedør. Tilførsel fra stikkontakt wc/bod.**

**Balkong 2. etasje: 2 stikkontakter hvorav 1 stikkontakt med forankoblet bryter. Tilførsel fra stikkontakt i stue."**

### **2024:**

**"Remontere el. etter fuktsskader. Montere nye lamper og vifte"**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

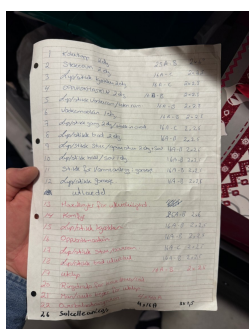
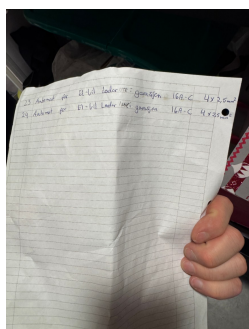
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen opplyses av eier å bestå av fjell.

### TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringssystem og fuksikring rundt grunnmuren er skjult i terreng og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen. Det er observert en "drensplast" i et blomsterbed, men denne fremstår ikke å være en del av boligens dreneringssystem. Dreneringens tilstand er derfor ikke kontrollert utover en vurdering basert på alder og generelle observasjoner.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ifølge byggetegninger er grunnmuren oppført av Siporex. Ukjent fundamentering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Utvendig isolasjon fremstår som EPS (isopor). Deler av isolasjonen er synlig over terreng og fremstår uten puss eller annen beskyttelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet EPS-isolasjon er sårbar for mekanisk påvirkning og nedbrytning over tid. Materialet er også brennbar og kan bidra til brannspredning dersom det utsettes for åpen flamme.

Det anbefales å beskytte isolasjonen med puss eller annen egnet løsning for å redusere risiko for skade og brannpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## Terrenghforhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånende. I området nærmest boligen er terrenget planert og fremstår tilnærmet flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flate partier i terrenget inn mot grunnmuren enkelte steder. Dette kan gi mulighet for vannansamling mot grunnmuren. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og terrenghforholdene kunne derfor ikke vurderes i detalj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget rundt boligen bør ha fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Flatt eller fall inn mot grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem.

Ved fremtidige arbeider på terrenget anbefales det å sikre fall bort fra grunnmuren for å redusere risiko for vannansamling og fuktpåvirkning. Det bør også foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
  2. Høyde mellom innvendig trapp og underkant av etasjeskillet er lavere enn 2 meter.
  3. Det mangler rekkverk i nedre del av innvendig trapp.
  4. Det mangler håndløper i trappeløpet til den innvendige trappen.
  5. Rekkverket på balkong/terrasser og utv. trapper er for lavt i forhold til dagens krav.
  6. Avstanden fra ildstedet i 2. etasje til brennbart gulv er mindre enn 30 cm som er minimisavstanden.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen og det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Forhøyede radonnivåer kan over tid medføre helseisiko. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).
2. Fri høyde mellom trapp og underkant av etasjeskillet er lavere enn 2 meter. Dette kan gi økt risiko for at personer støter hodet ved bruk av trappen. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av trappen.
3. Manglende rekkverk kan gi økt risiko for fall. Det anbefales å etablere rekkverk for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
4. Trappen mangler håndløper. Dette kan gjøre trappen mindre sikker i bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Det anbefales å etablere håndløper.
5. Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper er lavere enn dagens krav. Lav rekkverkshøyde kan øke risikoen for fall. Det anbefales å øke høyden på rekkverket til et nivå som gir tilfredsstillende sikkerhet.
6. Avstanden fra ildsted til brennbart gulv er mindre enn anbefalt minimumsavstand. Dette kan medføre økt risiko for brann. Det anbefales å etablere egnet gnistplate eller annen løsning som gir tilstrekkelig avstand og beskyttelse mot brennbart materiale.

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

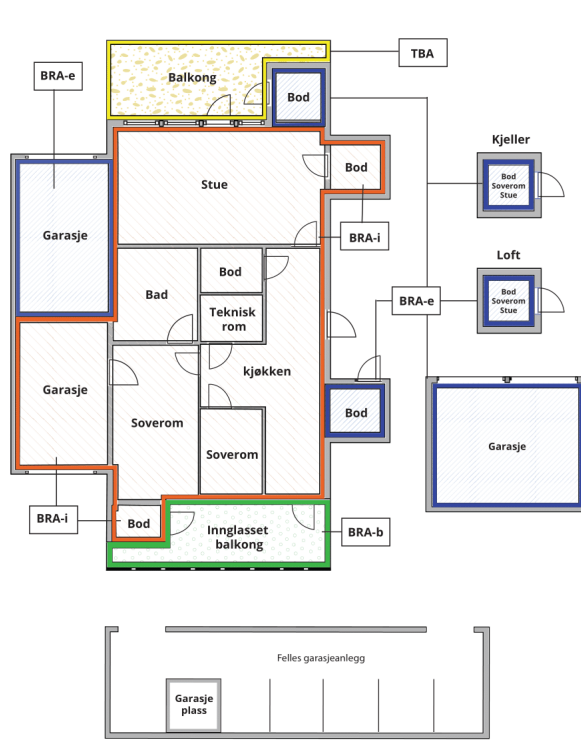
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78			78	9
1. Etasje	79			79	
Kjeller		29		29	
<b>SUM</b>	<b>157</b>	<b>29</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom, garderobe		
1. Etasje	Bad, vaskerom, bod, entré/hall m/ trapp, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er byttet et terrasseoverbygg (tak) på sørøsthjørnet av huset. Eier opplyser om at tiltaket har fått nabosamtykke, men tiltaket er ikke byggemeldt hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Info fra eiere:

- Maling utvendig, fjernet mose fra tak og takrenner med nedløp 2025 (Ulsaker og Gjeile bygg AS)
- Trappetrinn fjernet for å utbedre liten lekasje mellom vegg og garasje. (Ligger i Boligmappa) (IBR Bygginstallasjon AS) 2024
- Installasjon av Solceller på tak (Vakås elektro AS) 2023 (Ligger i boligmappa)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Østen Alexander Lybeck	Kunde
	Øyvind Veka	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	202		0	402.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Holmsåsen 49

### Hjemmelshaver

Lybeck Østen Alexander, Veka Øyvind

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 24.2.26	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.