

Tilstandsrapport



Enebolig



Idrettsveien 16 B, 1087 OSLO



OSLO kommune



gnr. 106, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1833

Referansenummer: JW3316

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Boligen er oppført i 2016/2017 og er dermed relativt moderne konstruksjonsmessig. Bygget fremstår i hovedsak i opprinnelig stand. Det er imidlertid registrert noe høyere slitasje og flere avvik enn det som normalt forventes for tilsvarende boliger fra samme periode. Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og ettersyn, og det er påpekt forhold som bør følges opp for å opprettholde funksjon og levetid. Innvendige overflater, bad og kjøkken fremstår generelt funksjonelle, men med synlig bruksslitasje enkelte steder. Overflater og innredninger vil i stor grad være avhengig av smak, ønsker og behov, men det er registrert flere punkter som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med et noe høyere vedlikeholdsbehov enn det som er typisk for alder og byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket av en papp/membran type av ukjent type.

Kommentar;

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Snødekke og høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

Taknedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje. Terrassen utgjør taket over deler av 2.etasje.

Franske balkonger med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stuen og kjøkkenet.

Boligen er utstyrt med solcelleanlegg installert i 2018.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Lasaren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 2.etasje, samt i gangen og på det største rommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. +/- 8 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC 1.etasje;

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Bad/WC 2.etasje;

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet og under badekaret.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er dobbel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert i boden. Det er inntak og hovedstoppekran i samme rommet. Det er tilknyttet vannstopper(lekkasjesikring). Det er også egen føler til dette under kjøkkenbenken, ifølge eier.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet, et soverom/arbeidsrommet og boden.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden(rom med sluk)

Inntak, hovedsikring og strømmåler i utvendig TKS skap. Automatsikringer og overspenningsvern i skapet i boden i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette og alder i kombinasjon.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikringhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

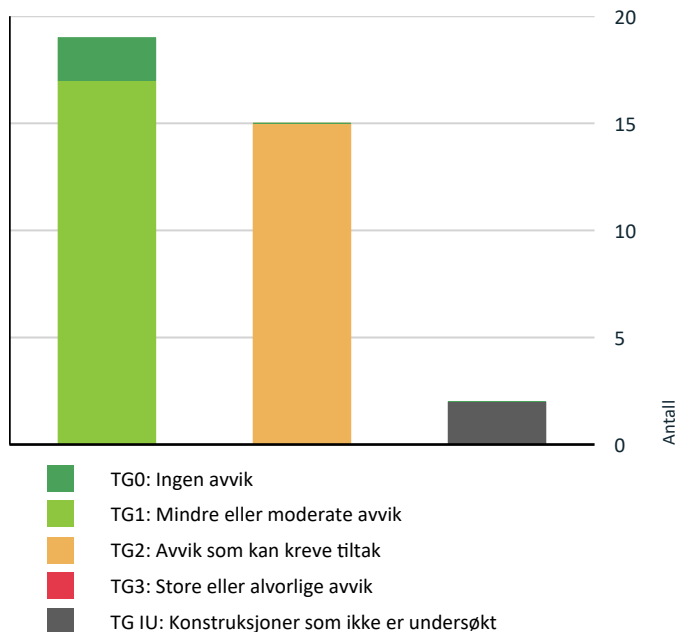
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. © [Verdico] 2026- Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse/balkongdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket av en papp/membran type av ukjent type.

Kommentar;

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Snødekke og høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

! TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlingens beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av treverket.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når det ikke er mulig å vurdere konstruksjonen visuelt, blir det usikkerhet knyttet til faktisk oppbygging og tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp-/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at takkonstruksjonens oppbygging dokumenteres.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Terrasse/balkongdører

Bygningen har malt 3 malte balkongdører i tre og 2 skyvebalkongdør i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjelder balkongdøren i 1.etasje i motsatt ende av ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter døren å sige, vil den til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 Ytterdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Punkt 1;

Det er synlig utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at kaldt trekk kan oppstå.

Punkt 2;

Døren henger såpass mye at den vurderes tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

For å lukke avvikene, må døren justeres og pakninger bør overgås. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje. Terrassen utgjør taket over deler av 2.etasje.

Franske balkonger med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Punkt 1;

Terrasse og balkonger var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Punkt 2;

Det er viktig at sluk/avløp på terrassen renses jevnlig, slik at vann ledes vekk fra bygningskroppen. Denne konstruksjonen utgjør en risiko, da det utgjør taket over deler av boligens 1.etasje. Konsekvensen av at renner og sluk ikke renses er at det oppstår vannsamlinger på tenkingen, som igjen øker risikoen for lekkasjer med følgeskader på konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Boligen er utstyrt med solcelleanlegg installert i 2018 .

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

I selgers egenerklæring opplyses det at det har blinket en lampe på anlegget, og at leverandør (Otovo) skal kontrollere forholdet. Det er ikke kjent hva blinking skyldes. Blinkende indikator kan indikere feilmodus, kommunikasjonsfeil, spenningsavvik eller produksjonsstans.

Punkt 2;

Anlegget er fra 2018 og er dermed ca. 7 år gammelt.

Vekselrettere har normalt kortere forventet levetid enn panelene (typisk 10–15 år). Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller funksjonskontroll etter installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Blinkende indikator kan medføre redusert eller ingen strømproduksjon. Uavklart feil kan over tid gi tap av produksjon og økonomisk gevinst. Det anbefales at leverandør eller kvalifisert fagperson kontrollerer anlegget og dokumenterer funksjon før eierskifte.

Punkt 2;

Det anbefales jevnlig kontroll av inverterens driftsstatus og produksjonsdata. Dokumentasjon på eventuell service eller feilsøking bør innhentes. Fremtidig utskifting av inverter må påregnes innen normal levetid.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe synlig slitasje på parkettgulv og andre overflater, samt karmner og lister. Slitasjen vurderes som noe høyere enn forventet for boligens alder, men er i stor grad forenlig med aktiv bruk over tid i en bolig som har vært benyttet av familie med barn og husdyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 2.etasje, samt i gangen og på det største rommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. +/- 8 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet..

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggedetaljer 543.505 figur 61 a.

Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnkonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Manglende understøttelse med skinner og fuging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll. Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- 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.

Punkt 1;

Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

Tilstandsrapport



Slike sprekker er synlige på alle gulv på hele gulvet.

1.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.



1.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

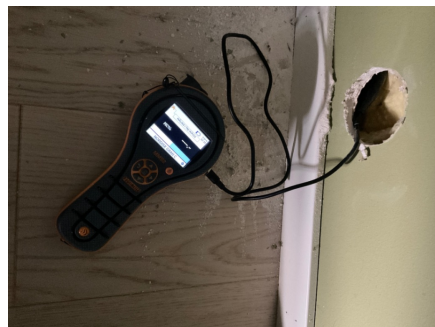
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
24/2-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet og under badekaret.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Punkt 1;

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtzone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Punkt 2;

Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggedetaljer 543.505 figur 61 a.

Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnkonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Punkt 1;

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i treverket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Punkt 2;

Manglende understøttelse med skinner og fuging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll. Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- 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.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er riktig avstivet.

Dette har igjen ført til oppsprekking i silikon mellom gulvet og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen bak toalettet kontrolleres for korrekt innfesting og stabilitet. Eventuell løsning med manglende forankring bør utbedres av rørlegger og tømmer. Ny elastisk fuge bør etableres etter at bevegelser er utbedret.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

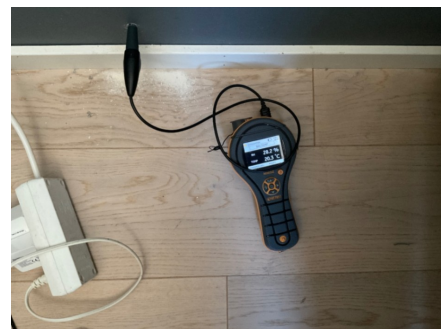
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
24/2-2026



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er dobbel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fungerer ved papirtest, men ett av fettfiltrene er løst og fremstår skadet i innfestingen. Dekselet sitter ikke korrekt festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et skadet fettfilter kan føre til vibrasjoner og i verste fall at deler løsner under bruk. Dersom filteret er skadet eller sitter dårlig festet, kan det også redusere evnen til å fange opp fett over tid. Det anbefales å skifte filteret eller sørge for at det festes forsvarlig, slik at ventilatoren fungerer som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert i boden. Det er inntak og hovedstoppekran i samme rommet. Det er tilknyttet vannstopper(lekkasjesikring). Det er også egen føler til dette under kjøkkenbenken, ifølge eier.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet, et soverom/arbeidsrommet og boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene med balansert ventilasjon. For at et slikt anlegg skal fungere optimalt, må det være tilstrekkelige overstrømningsmuligheter – vanligvis i form av luftespalter mellom dørblad og terskel. I dette tilfellet er det ikke etablert slike spalter, og med lukkede dører vil luftsirkulasjonen bli redusert.

Punkt 2;

Det er registrert skitne og tilsmussede filtre i ventilasjonsaggregatet. Ifølge eier er det ikke gjennomført filterskift på ett år. Dette er å anse som manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det bør etableres lufterist eller spalter mellom dørblader og terskler for optimalt luftgjennomstrømning mellom rommene og oppnå maksimalt av et slikt anlegg.

Punkt 2;

Filtrene i anlegget er tydelig tilsmusset og har redusert funksjon. Luftkvaliteten i boligen forringes av dette. Dette kan redusere aggregatets levetid.



TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden(rom med sluk)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres drypping fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen. Når vann varmes opp, utvider det seg. I et lukket rørsystem uten ekspansjonsmulighet fører dette til økt trykk, og ventilen åpner for å slippe ut vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Noe drypping kan være normalt, men dersom det skjer jevnlig vil det:

- Gi unødvendig vannforbruk
- Slite på sikkerhetsventilen over tid
- Kunne gi fuktbelastning dersom vannet ikke ledes til sluk

Tiltak:

Det anbefales å få vurdert montering av ekspansjonskar til berederen. Dette tar opp trykkøkningen når vannet varmes opp og reduserer belastningen på sikkerhetsventilen. Samtidig bør ventilen kontrolleres og avløpet sikres til sluk.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Inntak, hovedsikring og strømmåler i utvendig TKS skap. Automatsikringer og overspenningsvern i skapet i boden i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

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.

2016 -Det ble installert samtidig med at huset ble bygget i løpet av 2016

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

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

-Det ble satt opp sol-celler, varmepumpe og en garasje etter byggeåret. Jeg kan finne dokumentasjon på varmepumpen. Den hadde jeg glemt.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

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 -Nei, vi har ikke noe mer dokumentasjon enn det som er i permene fra entreprenøren.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei -Nei, ikke ofte. Det har kanskje hent 2-3 ganger i løpet av de 9 årene vi har bodd her.

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

Nei Aldri

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Det elektriske anlegget i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er utført utvidelser siden den gang i form av etablering av varmepumpe, solcelleanlegg og bygging av garasje. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget og dets komponenter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført tilsyn i boligen, og det mangler noe dokumentasjon. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark.

! TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette og alder i kombinasjon.

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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

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

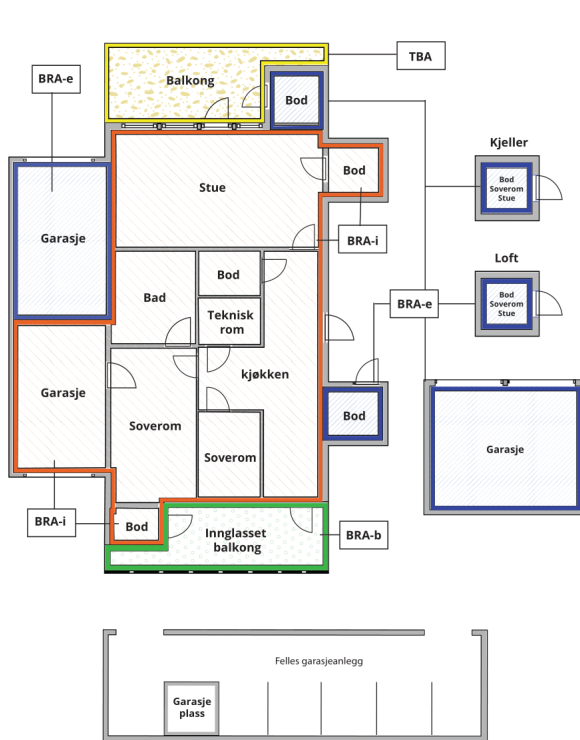
Hva er måleverdig areal?

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 boder

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	70			70	
2.Etasje	58			58	16
SUM	128				16
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, arbeidsrom/soverom, bod, soverom, bod 2, bad/wc, soverom 2		
2.Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, spisestue, bad/wc, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Tina Westerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	106	335		0	501.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 16B

Hjemmelshaver

Westerheim Tina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Høybråten i Oslo kommune. Området sokner til Høybråten Skole, som er en ettertraktet skole med godt rykte. Det er også barnehager i nærområdet. For den som er glad i fritidsaktiviteter byr området på mye spennende. Høybråten og Stovner IL har et meget godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, langrenn basketball, alpint, innebandy, orientering og turn. I gangavstand fra boligen finner du idrettsplassen på Høybråten som består av 5ér baner, 7ér baner og 11ér bane. Av andre nærliggende fasiliteter har man Rommensletta som ligger ved Haugenstua. Rommensletta er en stor idrettspark med skøytebane, cricketbane, flere fotballbaner, lekeplass og en flott skulpturpark. For friluftsentusiasten er det kort vei til flere tur- og løypealternativer som vil ta deg innover i Østmarka og Lillomarka. Her finner man et rikelig løypenett som er godt egnet for alle type turer, og har gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, samt flere sportsstuer med servering. Fra Høybråten Togstasjon tar du deg til Oslo sentralstasjon på ca 15 minutter. 64A bussen fra Høybråten Park bussholdeplass tar deg til Stovner T-bane og Stovner på få minutter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt. Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	23.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegning	25.09.2015	Plan og snitt	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	28.02.2017	Bolig	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	17.11.2022	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Solcelleanlegge	01.06.2018		Ikke gjennomgått	43	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	Lagt til areal på terrassen i 2.etasje.

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 fukttinnhold 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.