

Hølandsgata 4A 0655 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 42 m²

BRA (ny arealstandard): 51 m²

BRA-i (ny arealstandard): 42 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36477>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. En dels defekt vindushaspe i stue.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp i stue er rehabilitert i ca 2016 i regi av sameiet med antatt innvendige syrefaste stålrør.

To synlige sider av pipemur i stue med åpen teglstein. Pusset og malt pipemur i entre, tilstøtende til ildsted i stue, er dels tildekket av garderobeskap i skyvedørsgarderobe og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.

Det ble registrert slark mellom enkelt ledd av røykrør mellom peisovn og pipeløp. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2023.
LED downlight belysning i bad fra 2023.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2023, fra 2010 i kjøkken og fra ukjent år i sikringsskap.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.
Ukjent når varmtvannsberederen er produsert, men antatt fra ca 2010.

TG-2 er satt med tanke på at berederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Waterguard med sensorsløfe i benkeskap i området rundt varmtvannsberederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2023. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.
Det er ikke avtrekksventilasjon via felles ventilasjonskanal i kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da vann blir liggende i dusjsone i front av rennesluk etter benyttelse på grunn av antatt stål oppkant i front av gulvsluk.

I ettertid av undertegnades befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å plassere riktig i gulvsluket og at dette forårsaker dårlig tetthet mellom vannlås og gulvsluk som medfører en økt fare for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i rommet.

I ettertid av undertegnades befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overnevnte forhold må utbedres.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i åpent kjøkken og stue er preget av bruksslitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er stedvis fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2025

Rapportdato
4.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Melvær Rasmussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET
TAKST TILBUD OG RÅDGIVNING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hølandsgata 4A, 0655 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	192	Festenr:
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1890					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 3 etasjer pluss underetasje og dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Hølandsgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med slemmet og malt teglsteins fasade mot gate og bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	42	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	51	42	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	3	1
Totalt m²	4	3	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 m2 og en loftsbod med 4,4 m2 gulvareal målt under skråtak, samt 2,7 m2 målt i henhold til NS3940` s skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1985.	
Luftespalter i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull, fra 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. En dels defekt vindushaspe i stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2016 i henhold til eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år.
Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipeløp i stue er rehabilitert i ca 2016 i regi av sameiet med antatt innvendige syrefaste stålrør.

To synlige sider av pipemur i stue med åpen teglstein. Pusset og malt pipemur i entre, tilstøtende til ildsted i stue, er dels tildekket av garderoreskap i skyvedørsgarderobe og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.

Det ble registrert slark mellom enkelt ledd av røykrør mellom peisovn og pipeløp.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys (2023). Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010, i henhold til tidligere eier.

Heltre benkeplate er stedvis preget av noe bruksslitasje i overflaten, samt at bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2010.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av Arkiform AS, datert 22.08.1985, mottatt hos Oslo Bygningsskontroll 10.02.1986, bortsett fra at kjøkken er ombygget til dagens entre og soverom, og soverom er ombygget til dagens åpne kjøkkenløsning. Ombygningen er ikke søknadsliklig hos kommunen da endringene begrenser seg til oppføring/demontering av lettvegger og at ikke felles ventilasjonskanaler og felles røropplegg er berørt. Dagens planløsning med direkte adkomst fra stue til bad/wc er ikke anbefalt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Bygningsanmeldelse - Hølandsgata 4 - Våningshus, datert 19.05.1890. Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon bygningstekniske installasjoner (innredning av dusj/wc 2.-3.etasje). Datert 07.12.1983. Ferdigattest - Hølandsgata 4. Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft, utskiftning vinduer og dører m.m., datert 06.04.1990. Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (reparasjon av piper). Datert 24.04.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025. En røykvarslere, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1983. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2023 i bad og fra 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Det er benyttet plastrør som skjult rørføring for bad, kjøkken og til varmtvannsbereder.

Antatt felles kaldtvannsopplegg av kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Felles kaldtvannsopplegg fra antatt ca 1983.
Innvendige plastrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2023.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke. Ballofix hovedstoppekran for leiligheten fungerer som tiltenkt.

Det ble ikke registrert avvik på røropplegg i leiligheten.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2023. LED downlight belysning i bad fra 2023. Åpent elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2023, fra 2010 i kjøkken og fra ukjent år i sikringsskap. 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. Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av benkeskap.	
Årstall	
Ukjent, antatt ca 2010	
Størrelse	
80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. Ukjent når varmtvannsberederen er produsert, men antatt fra ca 2010. TG-2 er satt med tanke på at berederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Waterguard med sensorsløfe i benkeskap i området rundt varmtvannsberederen.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	
Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2023. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte. Det er ikke avtrekksventilasjon via felles ventilasjonskanal i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2023 med bl.a nytt plast rennesluk med vannlås montert i dusjsone.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da vann blir liggende i dusjsone i front av rennesluk etter benyttelse på grunn av antatt stål oppkant i front av gulvsluk.

I ettertid av undertegnades befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med vannlås som rennesluk, montert i dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å plassere riktig i gulvsluket og at dette forårsaker dårlig tetthet mellom vannlås og gulvsluk som medfører en økt fare for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i rommet. I ettertid av undertegnedes befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overnevnte forhold må utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselesservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap over servant. Veggklosett. Gulv- og veggmontert dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone fra kjøkken. Det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble i tillegg foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i dusjbadet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist FDV mappe med Garantiseddél, bildedokumentasjon og beskrivelse på utførelse gjennom VB Dinas Bygg og Sanitær, datert 27.11.2023.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminat i entre og soverom, forøvrig lakkert tregulv.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i åpent kjøkken og stue er preget av bruksslitasje.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i åpent kjøkken, teglstein, rupanel og malte plater i stue, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss i stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,85 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, malt fyllingsdør fra byggeår mellom entre og stue.
Lys, lakkert/malt, profilert baderomsdør fra ukjent år.
Eldre, glattmalt soveromsdør med påførte dekorlister.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er stedvis fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fra 2024.
Skyvedørgarderobe i entre.
Veggmontert hylleløsning fra Elfa på del av en vegg i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant