

Tilstandsrapport

EIENDOM & TAKST AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Ørakerstien 11, 0284 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 860

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 22547-1016

Referansenummer: UL2719

Foretak: EIENDOM OG TAKST AS

Takstingeniør: Espen Dynna

Vår ref: Espen



EIENDOM & TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendom & Takst AS

EIENDOM OG TAKST AS

Taksering - Foto - Boligstyling - Tegning

Eiendom & Takst AS ble etablert i 2018 og har, siden den gang, opparbeidet seg en solid erfaring innen bygg- og eiendomsbransjen. Vår kompetanse gir oss evnen til å være fleksible, løsningsorienterte og tilpasningsdyktige til våre kunders unike behov. Vi tilbyr konkurransedyktige priser og forplikter oss til å overholde de avtalte datoene, slik at hele salgsprosessen blir så smidig som mulig for deg.

Vi har lang erfaring i bransjen og gjennomgår årlig spesialisert opplæring for å holde oss oppdatert på både markedsutviklingen og gjeldende lovverk.

Som et uavhengig selskap har vi muligheten til å opptre objektivt og profesjonelt, og vi arbeider alltid med integritet. Med oss kan du være trygg på at arbeidet vårt alltid er forankret i våre kjerneverdier: ærlighet, profesjonalitet og punktlighet.

Rapportansvarlig



Espen Dynna

Uavhengig Takstingeniør

post@eiendomogtakst.no

920 38 672

EIENDOM & TAKST AS

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



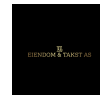
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, opprinnelig fra 1973, men har gjennomgått betydelige påbygg, moderniseringer og jevnlig vedlikehold over mange år, med de siste oppgraderingene utført i 2024 og 2025. Egenerklæringen vitner om en eier som har tatt godt vare på og investert betydelig i eiendommen.

Tilstandsrapporten har avdekket en rekke avvik. De fleste er knyttet til eldre bygningsdeler eller løsninger som ikke møter dagens standard, men det er også funnet noen (Tilstandsgrad 3) som krever oppmerksomhet

Hovedpunkter fra tilstandsrapporten

(Tilstandsgrad 3):

Utvendige og innvendige trapper mangler rekkverk, har for lave rekkverk eller mangler håndløper på vegg.

Vesentlige avvik som kan kreve tiltak (Tilstandsgrad 2):

Våtrom (Bad og Vaskerom): Flere våtrom har avvik. Dette inkluderer riss i fuger, bom (hulrom) under fliser, manglende dokumentasjon på membran, og fall som ikke er tilstrekkelig etter dagens krav.

Vinduer: Det er påvist kondens, noe fuktskade i en vinduskarm, og avvik ved innsetting som kan føre til lekkasjer.

Gulv: Det er målt høydeforskjeller (skjevheter) i gulv i flere etasjer som er større enn det standarden tillater.

Lovlighet og bruk av rom:

Avvik fra godkjente tegninger: Dagens bruk av flere rom i kjelleren stemmer ikke overens med det som opprinnelig ble godkjent av kommunen i 1973 og ved senere endringer.

Et "Hobbyrom" brukes som kjøkken og vaskerom.

En "Bod" brukes som mellomgang.

Det inglassede trapperommet er medregnet i boligens primærareal. Dette er bruksendringer som kan være søknadsppliktige.

Positive aspekter og nylig vedlikehold

Eier har levert en svært detaljert liste over vedlikehold og oppgraderinger, som viser betydelige investeringer:

Nyere oppgraderinger: Ny elektrisk markise (2024), installasjon av fibernett (2025), oppgradering av sikringsskap med egen måler for utleiedel (2024), og omfattende

restauring av bad og WC i 2. etasje (2025).

Større arbeider: Taket ble tekktet om i 2012. Kjøkken i begge etasjer er relativt nye (2016 og 2018). Rør-i-rør-system for vann er etablert for store deler av boligen.

Oppsummering

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

En potensiell kjøper bør imidlertid være spesielt oppmerksom på de avvikene knyttet til trapper (TG3), de mange avvikene på våtrom og drenering (TG2), og ikke minst de ulovlige bruksendringene i kjelleren.

Det anbefales å undersøke konsekvensene av bruksendringene hos kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens utvendige deler er generelt godt vedlikeholdt, men har noen vesentlige avvik.

Taket ble tekktet om i 2012 og er vurdert til TG1. Veggene er i hovedsak velholdte, men får TG2 på grunn av manglende lufting i nedre kant av kledningen.

Flere vinduer har fått TG2 på grunn av tegn til kondens og avvik ved montering.

Utvendige trapper har fått TG3 på grunn av manglende håndløper og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Montert en ny elektrisk markise i 2024.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt med mange nyoppussede overflater. Likevel er det registrert flere avvik.

Trapper: Som utvendig, har også de innvendige trappene fått TG3 på grunn av for lave rekkverk, samt manglende rekkverk og håndløper.

Gulv: Det er målt betydelige skjevheter i gulvene (15-30 mm) i flere rom, noe som gir TG2.

Radon: TG2. I henhold til eier er det lagt radonsperre under tilbygget, mens resten av boligen ikke har radonsperre.

Radonkonsulent Eirik Sørum uttalte i 2012 at tiltak som tetting av sprekker og fuger langs veggene var nødvendig; dette er ifølge eier



Beskrivelse av eiendommen

nå fullført i tråd med anbefalingene.

Rom under terreng: Det er målt noe forhøyede fuktverdier i et hjørne på vaskerommet.
Eier har utført betydelig oppgradering, inkludert sliping av gulv og maling av de fleste flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene i boligen har flere avvik og er gjennomgående vurdert til TG2.

Felles avvik: Gjennomgående utfordringer er manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, utilstrekkelig fall mot sluk, sprekker i fliser/fuger og "bom" (hulrom) under fliser.
Eier opplyser at de aldri har hatt problemer med utilstrekkelig fall, selv om løsningen ikke tilfredsstiller dagens krav. I tillegg er det påført to lag smøremembran.

Bad 2. etasje: Har en dør av tre i våtsonen, noe som er uegnet. Eier hevder at denne aldri har blitt skadet av dette på 52 år.
Høydeforskjellen til dørterskelen er også for liten.

Eiers utbedringer: Eier har utført en betydelig restaurering av bad og WC i 2. etasje i 2025, hvor vegger er reparert og overflater er behandlet. Det er også byttet armatur og avløp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har to kjøkken som begge er i god stand.

Kjøkken 1. etasje: Er et HTH-kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer. Det har moderne løsninger som komfyrvakt, vannstopper og et praktisk gulvsluk under innredningen. Vurdert til TG1.

Kjøkken Kjeller: Er et HTH-kjøkken fra 2016, også dette med god standard og integrerte løsninger.
Lovlighet: Det er viktig å merke seg at kjøkkenet i kjelleren er en bruksendring fra "hobbyrom" og mangler vindu, noe som er et avvik fra dagens forskriftskrav.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Begge toalettrommene har fått TG2.

Toalettrom i kjeller og 2etg: Har innebygget sisterner uten en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De tekniske installasjonene er en blanding av nytt og eldre, men fremstår generelt som godt fulgt opp.

Vannledninger: Består av både eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-systemer.

I 2013 ble veggene foret ut, og det ble installert nye rør. Det er lagt et rør-i-rør-system i fordelerskapet for bad, WC og kjøkken i kjelleren samt for kjøkkenet i 1. etasje.

Anlegget får TG2 fordi de eldste rørene so går opp til bad og WC-rom er kobber og har passert halvparten av forventet levetid.

Varmtvannstank: En ny bereder på 281 liter ble installert i 2022 og er vurdert til TG0 (ingen avvik).

Sikringsskapet ble oppgradert i 2024 med blant annet egen måler for utleiedelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet, men det er avdekket risikofaktorer knyttet til vannhåndtering.

Drenering: Ny drenering på sørsiden ble etablert i 2023, ifølge eier. Ifølge eier foreligger det også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen. Drenering Nord side er fra byggeår. TG2 på grunn av alder.

Terrengforhold: Tomten har enkelte steder fall inn mot grunnmuren, noe som gir risiko for fuktpåkjenning og er vurdert til TG2.

Fundament: Fundamentert på fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hentet fra tidligere tilstandsrapport (tilstandsrapport fra 2022)

Originale byggetegninger godkjent og stemplet i kommunen 01.10.1973. Byggetegninger og ferdigattest i forbindelse med utvidelse av kjeller og 1. etasje.

Ferdigattest samt byggetegninger angående utvidelse av kjeller, endringer i inngangsparti, fasadeendring i hageparti, utvidelse av terrasse og oppføring av trapp fra hage til kjeller datert: 28.05.2020.

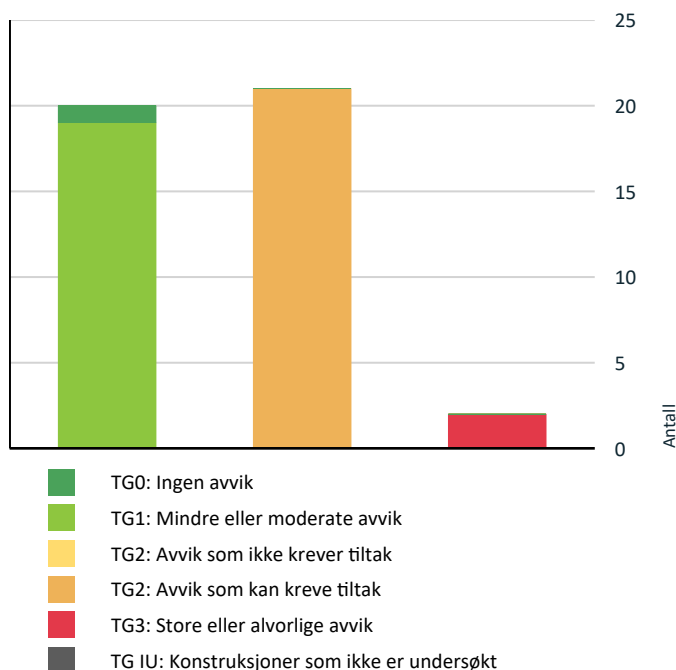
Avvik fra godkjente tegninger:

- Rom byggesøkt som "Hobbyrom" i kjeller, fremstår i dag som kjøkken og et vaskerom.
- Rom byggesøkt som "Bod fra garasjerom" fremstår i dag som en mellomgang og er medregnet boligens primærareal.
- Innglasset trapperom er medregnet boligens primærareal da rommet er isolert og fremstår som et eget inngangsparti i daglig bruk.



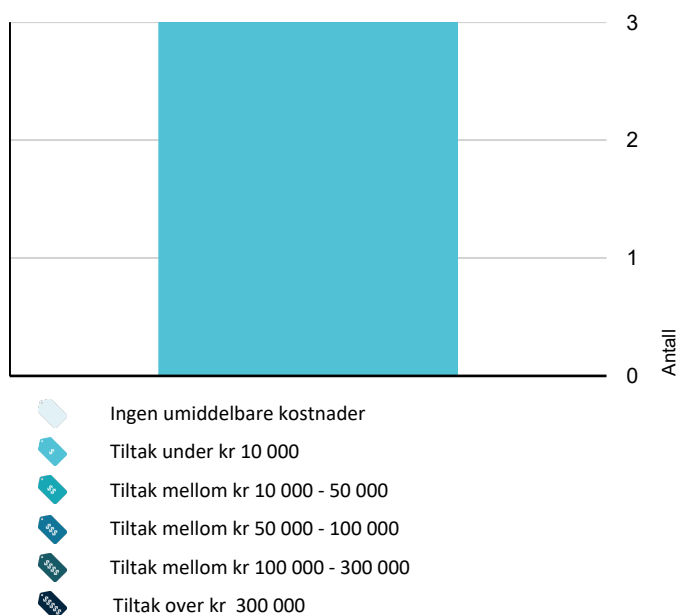
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Manglende håndløper (Bilde1) Manglende rekkverk (Bilde 2)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe fuktskader i vinduskarm 2etg.

Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging. Vindu på soverom 2etg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke besiktiges. Ifølge eier er det en tykk gummiert membran som, dersom opplysningene stemmer, ennå ikke har overskredet halvparten av forventet brukstid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder gamle kobberør opp til 2etg.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtsonen til badekaret. Eier hevder at selv etter 52 år har han ikke sett noen tegn til skader til tross for dette.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Liten sprekk i flis ved badekar se bilde

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Sammendrag av boligens tilstand

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Boligen er oppført i 1973 og tilbygget i 1990, 2012 og påbygget i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
og oppussing

Se Egenerklæring og vedlegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med decra takplater. Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2012.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall med drenerør og utkast på tomten.

Veggekstruksjon

Yttervegger består av: teglstein, fasadeplater og stående kledning. Noe avflassing er registrert i fasadeplater, ellers fremstår fasadene velholdt.

Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i betong/mur- og bindingsverkskonstruksjon.

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Eier forteller at det er montert ny panel på sørfasaden, over stuevinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventil på gavlvegg. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Enkelte fuktmerker av eldre dato er observert i krypeloft over garasjerom, ingen fuktighet ble påvist under befarung.

Vinduer

Eier har restaurert vinduer på bad og toalettrom 2etg våren 2025.

Vinduer med tolags isolerglass i bad og wc, av eldre dato.

Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1991.

Vinduer med trelags isolerglass i vindfang, produsert i 2022.

Vinduer med tolags isolerglass i allrom, produsert i 2015 og 2022.

Solskjermer på vinduer i soverom i 2etg

Det er ingen vinduer kjeller.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på et av vinduene i 2etg.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Noe fuktskader i vinduskarm 2etg.

Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging. Vindu på soverom 2etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging.



TG 1 Dører

Ytterdør fra 2022 med sidevindu og 2-lags Glass.

Balkongdør fra 2022 med 2-lags.

Skyvedør fra 2012 2-lags Glass.

Til info: Det bør på generelt grunnlag regnes med at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag regnes med at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, fliser på betongdekke.

Stikkontakt og utebelysning.

Fall på fliser vekk fra husvegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke besiktiges. Ifølge eier er det en tykk gummiert membran som, dersom opplysningene stemmer, ennå ikke har overskredet halvparten av forventet brukstid.

Rekkverk mangler

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med rekkverk i metall fører opp til inngangspartiet.

Flislagt trapp gir adkomst til balkongen.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende håndløper (Bilde1) Manglende rekkverk (Bilde 2)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport



Her burde det monteres rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje

Parkeringsplass til 2 biler.

Lysaker Elektriske AS har lagt varmekabler på fremsiden av garasjen.
Arbeidet ble utført i 2007.

Trappehus

Utekran på ballkong

Utekran med varmt og kaldt vann garasje

Ny markise på verandaen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Det er lagt varmekabler under asfalt foran garasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater og trepanel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Trepanel, Malte plater, Betongvegg

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett på gulv, Flis, Belegg

-Gulvet i gangen og stue er slipt og behandlet.

-Fliser med varme i entre.

- Ifølge eier er nesten alle vegger nymalte.

- Varme i alle gulv utenom stue 1.etg gang i 1.etg og 2.etg. vaskerom, trappekott og innglasset trapperom.

- Varme i de fleste gulv i boligen.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å

vurdere eventuelle utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje (mot kjeller)

Tre-/bjelkelag i 2. etasje

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Kjeller:

Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv kjeller over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 2cm høydeforskjell på gulv kjeller over en lengde på hele rommet.

1etg:

Det er målt ca 0.5cm høydeforskjell på gulv 1.etg over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 1.etg over en lengde på hele rommet.

2etg:

Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 2.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 2.etg over en lengde på hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radon målinger.

Radon: TG2. I henhold til eier er det lagt radonsperre under tilbygget, mens resten av boligen ikke har radonsperre. Radonkonsulent Eirik Sørum uttalte i 2012 at tiltak som tetting av sprekker og fuger langs veggene var nødvendig; dette er ifølge eier nå fullført i tråd med anbefalingene.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjellerstue. Pipe er helbeslått over yttertak.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betong gulv med varme og fliser
Fliser gulv og vegger bad og WC-rom
Nedlektet tak bad
Kasse til lys og avtrekk WC-rom
Fliser på gulv vaskerom

Det er fuktmålt i hjørne på vaskerom, kjøkken og soverom.
Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert og malt tretrapp
Gulvbelegg i trapp til kjeller

Vurdering av avvik:

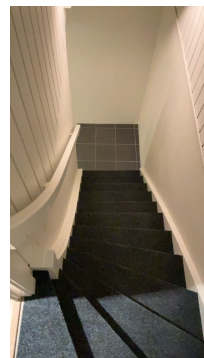
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører til soverom, allrom og trapp til kjeller, av brannklasse og lydmotstand.

Dører fra vindfang og entre med glassfelt og glatte, malte innvendige dører ellers.

De fleste innvendige dører er justert, pusset, malt og fått montert nye dørvidere og hengsler.

Balkongdrør inn til soverom i hybel 3lags fra 2012

! TG 1 Andre innvendige forhold

I henhold til Tank Og Varmeservice så er det byttet pakninger, ny fløtørventil og klargjort for drift på bioparafin. 14.10.2021

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tak med spottere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtsonen til badekaret. Eier hevder at selv etter 52 år har han ikke sett noen tegn til skader til tross for dette.

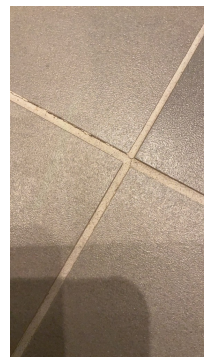
KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

3cm fra terskel til sluk
Riktig fall på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mangler dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil på vegg med lys på sidene

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt i inspeksjonsluke

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt betong på vegger
Malt dekke i tak

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

1.5cm fra sluk til terskel
Ikke tilstrekkelig med fall på badet.
Påvist sprang i flis

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mangler dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny varmtvannsbereder
Utslagsvask
Opplegg vaskemaskin og benk
Teknisk rom for vannrør

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktestet med fuktmåler, ingen funn til fukt.

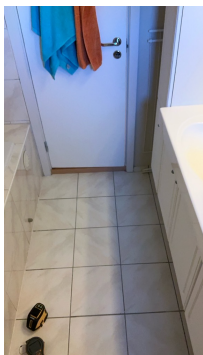
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Døren står rett ved badekar, fare for at fukt kan sprute på treverk og swelle over tid. Det anbefales og montere en form for sprutsikring mellom badekar og dør.



Tilstandsrapport



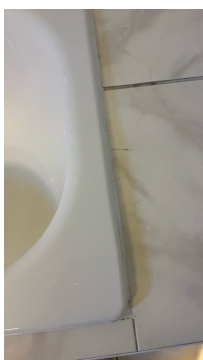
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Liten sprekk i flis ved badekar se bilde



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

1cm fall fra dør til sluk
Ikke tilstrekkelig med fall på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran eller klemmring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap
Speil med lys over

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler indikerer med målinger at det er noen antydninger til fukt i konstruksjonen. Se vedlagte bilder.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Belysning- og glassplate under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Belysning- og glassplate under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, kombi stekeovn/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper montert skjult, ifølge eier. Komfyrvakt er montert.

Det er i tillegg gulvsluk under kjøkkeninnredningen med avløp ned til vaskerommet

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Servant og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



2 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Bad og WC 2 etg.forsynes av kobber-rør fra 1973. Rør-i rør er strukket fra fordelingsskap kaldt og varmt vann rør fra fordelingsskap i kjeller til 2. etg. som klargjøring for oppussing av bad. Rør-i-rør tilgjengelig via inspeksjons luke i vertikal kanal på WC.

Ledningsnett for vann i krombelagt kobber i vaskerom og rør i rør systemer med fordelskap i vaskerom. Rør- i rør systemet er tilkoblet bad, wc og vaskerom i kjeller, kjøkkeninnredning i kjeller og 1. etasje og klargjort for påkobling i 2. etasje ved fremtidig rehabilitering.

Stengeventiler til samtlige rørkurser i fordelskapet. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkasse i bad i kjeller og er funksjonstestet.

Utekran med tømmeventil på terrasse.

Frostsikker utekran i garasjerom.

i følge eier Montert i 2013 utvendig stoppekran av TT teknikk for tomannsboligen.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder gamle kobberør opp til 2etg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 281 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for

strømtilførsel.

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.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn. Ref Hafslund nett: Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 14.06.2018 i Ørakerstien 11, 0284 OSLO.

Det elektriske anlegget ligger i åpent og skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vindfang.

Samsvarserklæring foreligger arbeid utfør på: Elektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag (2012).

Samsvarserklæring foreligger arbeid utfør på: Koble strøm til ny screen. Montere ny lampe sov 2.etg (2024).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering på sørsiden ble etablert i 2023, ifølge eier. Det foreligger også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen. Drenering Nord side er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Betongfundamenter.

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng bestående av asfalt, belegningsstein og jordmasser. Det er fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Ifølge eier foreligger det også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

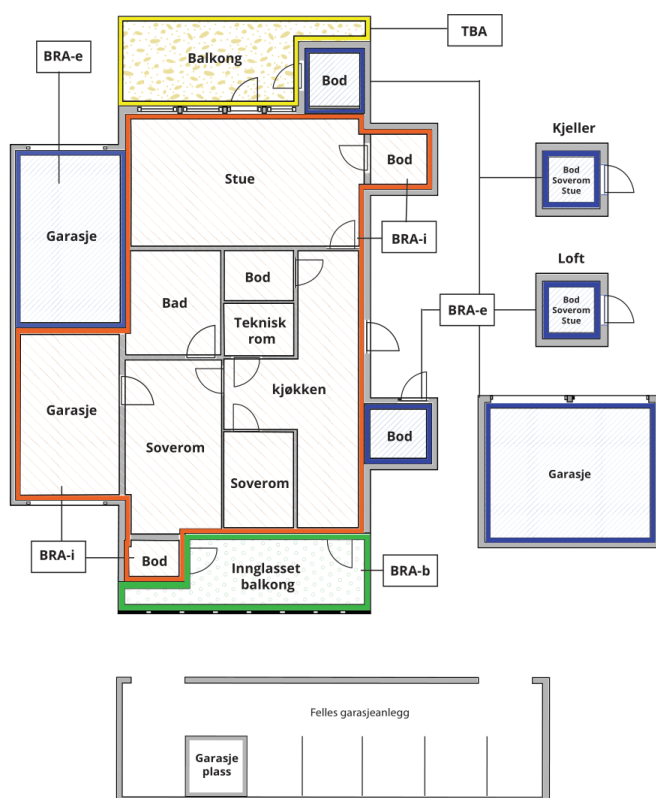
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63			63	16
1 Etasje	79			79	
2 Etasje	51			51	
SUM	193				16
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue, Soverom, Innglasset Trapperom		
1 Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Garasje, Gang 2		
2 Etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hentet fra tidligere tilstandsrapport (tilstandsrapport fra 2022)

Originale byggetegninger godkjent og stemplet i kommunen 01.10.1973. Byggetegninger og ferdigattest i forbindelse med utvidelse av kjeller og 1. etasje.

Ferdigattest samt byggetegninger angående utvidelse av kjeller, endringer i inngangsparti, fasadeendring i hageparti, utvidelse av terrasse og oppføring av trapp fra hage til kjeller datert: 28.05.2020.

Avvik fra godkjente tegninger:

- Rom byggesøkt som "Hobbyrom" i kjeller, fremstår i dag som kjøkken og et vaskerom.
- Rom byggesøkt som "Bod fra garasjerom" fremstår i dag som en mellomgang og er medregnet boligens primærareal.
- Innglasset trapperom er medregnet boligens primærareal da rommet er isolert og fremstår som et eget inngangsparti i daglig bruk.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hentet fra tidligere tilstandsrapport. (tilstandsrapport fra 2022)

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste 5 år er fremvist:

- VB Rørleggertjenesten (09.09.2022): Faktura for utskifting av varmtvannsbereder og omlegging av utekran til terrasse.

- Tank og Varmeservice (14.10.2021): Faktura for service på bio-parafin anlegg.

- 3Gulvspesialisten (01.10.2022): Faktura for sliping, lakking av parkett og dørterskler.

2018: Ordrefaktura og kjøpskontrakt for ny HTH kjøkkeninnredning.

Følgende dokumentasjon på det elektriske anlegget er fremvist:

Hafslund Nett (DLE 14.06.2018) - Tilsynsrapport av det elektriske anlegget, tilsynssak er avsluttet.

Billedokumentasjon for varmekabler i: Kjellerstue og begge kjøkken.

Dokumentasjonsark for varmekabelanlegg i bad i kjeller.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.09.2022, arbeidene gjelder: - Flytte og tilkoble ny varmtvannsbereder.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 17.08.2022, arbeidene gjelder: - El-arbeider vedr. oppussing av stue og soverom.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 10.03.2021, arbeidene gjelder: - Installasjon av pipevifte, styring er montert i vindfang.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.12.2018, arbeidene gjelder: - Feilsøkt gulvvarme: Byttet regulator til venstre opp trappen, målt v.k >200Mohm, målt 4.3 amp når v.k er på.. sjekket rom nr 2, v.k trekker ca 3A

Det er fremvist samsvarserklæring datert 06.08.2018, arbeidene gjelder: - El-installasjoner vedr. nytt kjøkken. Varmekabler, kursopplegg, lys, stikk, tilkoblinger. Utbedret ihht. Hafslundrapport, samt rep. av varmtvannsbereder.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 02.05.2016, arbeidene gjelder: - Elektroinstallasjoner i hht. tilbud av25/1 2016. Nytt kjøkken i kjeller, vk i vindfang og kjøkken kjeller. Installasjon av led-lys i trapp kjeller, i stue og 2 etg. gang.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 02.01.2015, arbeidene gjelder: - Feilsøk/rep vvb, automaten slår ut, koblet vekk brent kontakt til vvb, koblet direkte. Montert ny regulator rom 2.

etg.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 22.11.2013, arbeidene gjelder: - Feilsøk/utbedre varmekabel i oppkjørsel. Feilsøk - rettet feil i skjøt.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.07.2013, arbeidene gjelder: - Montasje av 2 stk Iguzzini veggglamper og en dobbel utv. stikk.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.03.2013, arbeidene gjelder: - Oppussing av bad, vaskerom og wc i kjeller samt oppgradering av sikringsskap.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 18.07.2012, arbeidene gjelder: - Elektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag

I henhold til forskrift i avhendingslova (tryggere bolig

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke vindu på kjøkken i kjeller: Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er kjøkken i kjellers dagslysflate $0 < 10\%$. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	174	19



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Espen Dynna	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	860		0	204.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ørakerstien 11							
Hjemmelshaver Hoel Karl Willie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ørakerstien 11 i bydel Ullern, et etablert og attraktivt boligområde i Oslo, primært bestående av villa- og småhusbebyggelse. Området er kjent for å være rolig og familievennlig, samtidig som det er sentralt med kort vei til flere servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomtegrunn med asfaltert adkomst, plenarealer og beplantning

Bebyggelse

Bolig over tre etasjer med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i betong- og bindingsverk, forblendet med teglstein, kledd med malt trepanel og fasadeplater. Saltak i trekonstruksjon, tekket med decra takplater.

Boligen har innlemmet garasjerom i 1. etasje. Med inngang til bodrom som fører videre til soverom.

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 500 000	2020	Annet



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Røa Elektriske			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring ½ part av vertikal-delt tomannsbolig Ørakerstien 11

Beskrivelse av vedlikehold, oppgraderinger og tilbygg

2025

Internett

05.05.25 installasjon av Global Connect fibernett. Nytt ledningsnett strukket for hele området. Det er installert direkte linjer til tre soverom 2. etg. kjellerstue og allrom fra ruter. For øvrig gode trådløse signaler i hele boligen.

Terrasse

Murpuss rep- terrasse. Sprekker i murpuss som bemerket i tilstandsrapport fra 2022 er reparert. Murvegg malt med mur-maling fargekode 001hvit. Det kan opplyses om at 3 fliser har løsnet og at det er en del bom-lyd ytterste rader og trinn

Bad 2 etg.

Bad er restaurert som følger:
Vindu og vindus-ramme restaurert utvendig og innvendig.
Tak og taklister er malt.
Sprekker mellom taklister og tak er fugetettet.
Lukke åpning i vegg
Vegg hel-sparklet, pusset og malt etter lukking
Løs fleksibelt ventilasjons-rør i tak fra takvifte fjernet
Fjernet brukket gipsplate / skjerm i tak med tilhørende spikerslag
Ny fleksibel ventilasjons-kanal og ventilasjons ventil i tak montert.
Skillevegg mellom badekar og vaske-nisje delvis revet og bygget opp på nytt etter fjerning av sprø trevirke. (ref. side 18/19 med kommentar til tilstandsrapport som beskriver sprøtt trevirke)
Ny inspeksjonsluke montert.
Nisjeveggen hel-sparklet og malt
Øvrige veggflater også malt Beige - fargekode
Gammel lekk badekar armatur demontert. Ny armatur montert
Avløp med propp og defekt pakning demontert.
Avløp med klikk ventil montert.
Avløp fra badekar erstattet med nytt avløpsrør.
Sanitær silikon rundt badekar fjernet. Ny sanitær silikon påført.
Baderoms inventar skapdører pusset og malt
Gammel slitt feielist fjernet. Ny eik feielist montert

WC

Vindu og vindus-ramme restaurert innvendig og utvendig
Tak malt
Taklister er malt
Sprekker mellom taklister og tak er fugetettet
Vegger er malt Beige – fargekode
Nytt toalett sete med demping er montert
Gammelt slitt speilskap med lysstoff rør demontert
Nytt speilskap med LED belysning montert
Vegg mot kanal oppgradert med ny inspeksjonsluke.

Soverom #1 (master bedroom)

Sparkle, pusse og male taklister

Pusse og male vindu, foring og gerikter

Ny LED taklampe montert

Montert gardinskiner i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Taklister malt

Soverom #2 (10 m2)

Pusse og male vindu og vinduskarmer

Male taklister

Fugetette spalter mellom taklist og tak

Montere gardinskiner i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Soverom #3 (8 m2)

Pusse og male vindu og gerikter

Male tak

Slå inn spiker i taklister med dor

Sparkle over spikerslag, pusse og male taklister

Skjære bort skadet tapet i hjørnet (skadet tapet var tilstand under befaring 2022)

Sparkle, pusse i hjørnet

Male vegger

Monter gardinskinne i tak

Heng opp fargetilpassede gardiner (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Kjøkken

Reparert sprekk under vindu (som ble påpekt i tilstands rapporten fra 2022)

Fugetette mellom tak og vegg enkelte steder

Allrom (med inngang fra stue)

Montert gardinskiner i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Entre

Monter nytt Ikea type Pax garderobeskap med speildører

2024

Gammel og slitt hånd-operert markise demontert og deponert

Ny elektrisk og fjern-operert markise montert.

Vegg panel mellom stue vinduer og soveroms vinduer fjernet

Ny panel montert og beiset før montering av markise.

Zip screens montert på soveroms vinduer

Sikringsskap oppgradert av Røa elektriske. Samlet alle kurser for kjeller på en rekke og installerte egen måler for kjellerleiligheten. Det ble også installert måler som registrerer forbruk varmtvann.

Med registrering av forbruk i kjeller leilighet ble det mulig å dele kostnadene for strøm mellom utleier og leietaker på en nøyaktig og korrekt måte.

På denne måten ble det enklere å kunne leie ut kjellerleiligheten fordi man kan dokumentere forbruket ovenfor leietager

2022

Påbygg

Påbygg over lysgrav med isolerglass og egen inngang til kjeller. Det er murt fundament for påbygget

Stue

Helsparkling av vegger, puss og maling

Helsparkling av peis med varmebestandig mørtel, pusset og malt

Himling malt

Nye gulvlister

Gulv slipt og lakkert med hvitpigmentert lakk

Lister og foringer rundt stue vinduer pusset og malt

Dør-lister og foring sparklet, pusset og malt

Skyvedør til kjøkken malt

Gerikter terrasse dør pusset og malt

LED belysning stue

To stykk nye LED lys armatur med dimmer-bryter montert på tvers mellom lyskassene som kan fjernstyres via «Pleid» app.

Allrom

Vegger hel-sparklet, pusset og malt

Himling grunnet med kvist og sperregrunning og deretter malt 2 strøk

Nytt 50 cm x 100 cm vindu er installert.

Dører, foringer og lister pusset og malt.

Foringer og vinduslister pusset og malt.

Nye gulvlister

Belysning allrom

Ny tak-skinne med 230 V spotlight

Trappeløp til 2. etg.

Grunne panelvegger med kvist og sperregrunning

Male panelvegger 2 strøk

Håndløper demontert, slipt og lakkert med to strøk klarlakk

Gang 2. etg.

Grunne lav panelvegg med Jotun kvist og sperregrunning

Male lav panelvegger 2 strøk

Male tapetserte vegger 2 strøk

Himling vasket med fettløsende middel. Himling og lister malt to strøk

Gelender slipt og lakkert med to strøk klarlakk

Trappeløp ned til u.etg.

Grunne panelvegg med Jotun kvist og sperregrunning

Male panelvegger 2 strøk

Grunne undersiden av trapp med Jotun kvist og sperregrunning

Male undersiden av trapp 2 strøk – Jotun Frostrøyk
Male strietapet to strøk Jotun Frostrøyk

Vindfang

Grunnet himling og vegger med kvist og sperregrunning
Himling malt to strøk
Malt sikringsskapet
Fjernet dør-plastkarmer som boligen ble levert med. Montert tre-lister.
Strimlet med Glava mellom vegg og dør-ramme.
Dør mellom vindfang og entre slipt og malt
Messing hengsler og dørvidere demontert. Stål hengsler og dørvidere montert

Entre

Grunne panelvegger og tak med kvist og sperregrunning
Male panelvegger 2 strøk
Male tapetserte vegger 2 strøk
Slipe gulv
Lakkere gulv med hvit pigmentert lakk
Fjerne plastkarmer som boligen ble levert med. Montert tre-lister
Strimlet med Glava mellom vegg og dør-ramme
Dør mellom vindfang og entre slipt og malt
Messing hengsler og dørvidere demontert. Stål hengsler og dørvidere montert

Belysning entre

Ny LED taklampe montert

Parafinbrenner

Nytt flottør-ventil-hus 2022
Service av brenner, rengjøring og ny veke 2022

Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder 2022

Ytterdører

Ny ytterdør og terrassedør 2022. Nytt blikk og ny isolasjon under ytterdør

Trapp til 2. etg

Forsterkning av trappeløp, med binde-elementer som etablerer knutepunkter for motvirkning av knirk. Sliping og lakkering av trinn og montering av nye trappenecer

Drenering fasade syd

Drenering rundt mur til lysgrav ble gjennomført på eget initiativ da det ble observert fuktighet i lysgrav. Jordmasser ble grav opp og fjernet. Det ble lagt membran-duk i grunnen. Membran er brettet opp under blikk langs glassvegg og opp under levegg på motsatt side. Det er deretter fylt på med sand og singel. Det er visuelt observert en positiv endring etter at dreneringsarbeidet er gjennomført høst 2022.

Det er rimelig å anta at fuktigheten som ble målt i hjørnet i soverom skyldes tilsig ned i grunnen over tid. Det er også rimelig å anta at når tilsig ned i grunnen er stoppet så vil det tørke ut over tid. Det kan ikke garanteres, men en god mulighet for at fuktighetsverdiene vil bli innenfor normale verdier når det måles neste sommer.

2021

Service med bytting av pakninger og godkjenning for Bio-parafin 2021

2019

Installasjon av avtrekksvifte på pipe 2019 med regulator bryter inne og av/på bryter ute

2018

Ny HTH kjøkken-innredning med hvitevarer, glassplater på vegg, belysning og avtrekksvifte 1. etasje
Nytt gulv med linoleumsbelegg og varmekabler. Montert sluk under benk med avløp til vaskerom under etasje.

2016

Etablere HTH kjøkken i underetasjen med hvitevarer, glassplate på vegg, belysning og avtrekksvifte i under etasje
Nytt flislagt gulv med og varmekabler
Vegg-fast klappbord

2013

Etablere bad, rehabilitere WC og etablere nytt vaskerom med avtrekksvifte
Installasjon av kraftig avtrekksvifte på loft for avsug fra bad og WC
Nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel
Nye opptrekkbare sluk med tilbakeslagsventil bad og vaskerom
Nytt rør-i-rør system til bad, WC og vaskerom.
Rør-i-rør til kjøkken og bad/WV 2 etg. for fremtidig rehabilitering
Ledningsnett med separate stengeventiler
Ny ute-stengekran
Ny hoved kran
Opparbeidet hage etter tilbygg. Plante Tujabusker
Nytt gjerde og port

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner u. etg. og kjøkken 1. etg.

Ledningsnett med rør-i-rør system fra fordelings-skap i vaskerommet ble etablert 2013.
Ledningsnett med rør-i-rør system til bad og WC i kjeller ble tilkoblet 2013, kjøkken i u. etg. ble tilkoblet 2016 og kjøkken 1. etg. ble tilkoblet 2018.

2012

Tilbygg med lysgrav og trapp til kjeller. Utvidelse av flislagt terrasse og bred flislagt trapp.
Ny taktekking, renner og nedløp
Nytt flislagt gulv med varmekabler i kjellerstuen
Male vegger og tak
Ny tak-belysning - 3 skinner med spotlight og dimmer-bryter

2007

Påstøp gulv allrom. Nytt gulv med varmekabler og parkett
Original mekanisk vippeport demontert.
Fjernstyrt GAPO leddport montert. Lysåpning dvs. bredde garasjeport økt

2006

Kantstein lang gangveg montert
Montere varmekabler i oppkjørsel fra garasje og asfaltere

2005

Rehabilitering av soverom 2. etg. Nye vegger med forbedret lydisolasjon monteres. Nye lyd og brann-dører monteres. Tak-ess monteres. Det etableres nye gulv med varmemefolie og parkett. Oppgradering av elektrisk anlegg. Montering av nye og flere stikk.

1991

Originale vippevinduer demonteres. Husmorvinduer monteres på soverom 2 etg. og kjøkken. Glass skyvedør i stue demonteres. Isolert vegg med to faste vinduer og hengslet dør installeres.

1990

Tilbygg

Boligen ble tilbygg med allrom som kan benyttes som sekundærstue, kontor, soverom, gjesterom eller TV stue. Støpt gulv med varmekabler.

1988

Murt skifervegg med blomster nisje
Murt nisje med Larvikitt hyller og belysning
Installasjon av element peis kjellerstue

1986

Nåværende eier - kjøp av bolig

1973

Bolig oppført fundamentert på fjellgrunn i hht originalt salgs prospekt

Terrengforhold rundt fasade nord

Til tross for helning mot boligen fasade nord så ble det ikke registrert fuktighet i kjøkken / vaskerom u. etg. Det er også utført fuktighetsmålinger på samme sted tidligere uten å registrere fuktighet. Det har aldri blitt observert fuktighet i kjøkken / vaskerom i under etasjen noe som tilsier at dreneringen fungerer. Endring av terreng foran boligen med helning fra vegg mot vei er godkjent.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2 etg.

Det er lagt ledningsnett med rør-i-rør system fra fordelings-skapet i u. etg. til bad 2. etg. Varmt og kaldt vanns rør i rør fra vann-manifolden i u. etg. er koblet til kobber-rørene i vertikal kanalen. Ved rehabilitering av bad 2. etg. kan rør-i-rør ledningsnett kobles fra originalt kobber-rør ledningsnett og trekkes opp til inspeksjonsluke på WC. Deretter kan nytt rør-i-rør ledningsnett kobles til bad og WC 2 etg. og erstatte det originale kobber-rør ledningsnett.

Boliginfoskjema

Adresse:	ØRAKERSTIEN 11, 0284 OSLO
----------	---------------------------

Opprinnelig byggeår:	1973	Tilbygningsår:	1990 2022 2024
----------------------	------	----------------	----------------------

År:		JA	NEI
2013	Når ble våtrom i boligen rehabilitert sist?		
	Foreligger det dokumentasjon, kvitteringer, bilder av utførelse bad/ vaskerom?	X	
	Er arbeidet utført av fagarbeidere?	X	
	Er det foretatt oppgraderinger av røropplegg, omlegging av vann og avløpsledninger inne eller ute?	X	
	Er boligen tilbygget eller påbygget?	X	
	Er kjellerrom endret fra bod til oppholdsrom?	X	
	Har du tegninger av boligen?	X	
	Kjenner du til at det er nye bygg som garasje uthus på eiendommen?		X
	Er eventuelle endringer søkt om i kommunen?	NA	
2024	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?		
	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	X	
	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?	X	
	Har du, eller kan du via elektriker skaffe samsvarserklæringer?	X	
	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	X	
	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?	X	
	Forekommer det at sikringene løses ut?		X
	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.		X

[illegible]

Evt. andre viktige opplysninger.	JA	NEI
Rom med varme i gulv? 3 soverom 2. etg. Bad 2. etg Beskriv: Vindfang 1. etg. Kjøkken 1. etg Allrom 1. etg Sov og stue kjeller. Bad og WC kjeller. Kjøkken kjeller		
Har det vært noen forsikringssaker/skader? Varmt vanns rør innsløppt Beskriv: i murvegg badrom sprang lekk. Cirka 20 år siden	X	
Kjennskap til punkterte isolerglass? Glass terrassedør var Beskriv: punktert. Døra ble skiftet 2023	X	X
Pålegg for pipe/ildsted/el-anlegg?		X
Er tomten festet?		X
Tilknyttet kommunalt vann?	X	
Tilknyttet kommunalt avløp?	X	
Tilknyttet kommunal veg?	X	
Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Beskriv: Bio Parafin Tank	X	
Annet?		

Underskrift:

Karl-Willie Hoel ,

Oslo 09.06.25

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Røa Elektriske, Tele og Data AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Vækerøveien 199
Postnr. / Sted:	0751 Oslo
Telefon:	22507500
E-post:	post@roaelektriske.no

Ordre

Ordrenummer:	17185
--------------	-------

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Karl-Willie Hoel
Kontaktperson:	
Adresse:	Vestveien 1 B
Postnr. / Sted:	0284 OSLO
Telefon:	90660621
E-post:	

Kunde

Kundennummer:	15995
---------------	-------

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Ørakerstien 11	Hus nr:		Bokstav:	
Adresse:	Ørakerstien 11	SSB-nummer:			
Postnr./Sted:	0284 OSLO				

Anlegg - Kontaktperson

☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	90660621
Navn:	Karl-Willie Hoel	E-post:		

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg			☒ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2006	Type anlegg:	Bolighus	
	☐ Annet	Beskr:				
Arb. beskrivelse:	Ørakerstien 11. Eelektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag					



MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:

Navn:	
Dato:	18.07.2012
Signatur:	

Viktig: Forenklet dokumentasjonsskjema for risiko og sluttkontroll skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Utførende må kommunisere med eier/bruker slik at dette blir kartlagt. Ved mer komplekse utvidelser/endringer skal komplett 5 sikre-dokumentasjon benyttes.

Besvarelser: ☒ = Ja ☒ = Nei ☐ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkt		
Risikovurdering	☒	Kommentar
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	
Har du tatt høyde for at nyinstallasjoner/endringer kan påvirke evt. eksisterende anlegg?	☒	
Sluttkontroll	☒	Kommentar Verdi
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☒	0.07
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☒	756mohm
Har du gjennomført andre nødvendige målinger samt prøving av den nye installasjonen?	☒	
Har du gjennomført en visuell kontroll av utført arbeid?	☒	
Har du utarbeidet nødvendig dokumentasjon av utført oppdrag?	☒	

Tilleggstekst, kommentarer, skisser, etc.

Kontrollert av:	
Navn:	Helge Larsen
Dato:	18.07.2012
Signatur:	

Ordre: 49604
Anleggsnavn: Ørakerstien 11
Kontaktperson:

Eier av anlegget: Karl-Willie Hoel
Anleggsadresse: Ørakerstien 11

Bruker av anlegget: Karl-Willie Hoel
Postnr./Sted: 0284 OSLO

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
☒ Utvidelse
☒ Endring
☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Koble strøm til ny screen. Montere ny lampe sov 2.etg

Risikovurdering HMS:

Se eget ark

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:

Kommentar:

Sluttkontroll

- ☒ Tilkoblinger korrekt utført
☒ Funksjonsprøve utført
☒ Visuell kontroll utført
☒ Utstyr og Vern merket/innstilt
☐ Kursfortegnelse oppdatert
☒ Relevante opplysninger gitt kunde
☒ Tilkoblet utstyr levert av kunde
☐ Det er installert skjulte komponenter
☒ Opprydding/Rengjøring utført
☒ Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde

☐ Det er laget oversikt

Målinger

- ☒ Kontinuitet Høyeste verdi: Ohm
☐ IK min Sikring og kar: Verdi: A
☒ Jordfeilbryter ☐ Måling utført ☐ Testknapp
mA: ms:
☒ Isolasjonsmotstand Verdi: Mohm

Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse i hht. forskrift/norm: NEK 400: 2022

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Sted:
Dato: 25.10.2024
Autorisert Elektroinstallatør: Røa Elektriske AS
Ansvarlig montør: Marius Schøne Keim