Tilstandsrapport

Skjoldveien 21 B, 0881 OSLO

Boligtype: Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Byggeår: 2012

Kommune: Oslo

Gnr: 59 Bnr: 119 Fnr: 0 Snr: 2



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Referansenummer:** TS8370

BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
137 m²	117 m²	20 m²	–	53 m²

UTFØRENDE FORETAK

Tilstand AS

E-post: post@tilstanden.no

RAPPORTANSVARLIG

Navn: Ole Storvand

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Innholdsfortegnelse

- Forside 1
- Innholdsfortegnelse 2
- Om tilstandsrapporten 3
- Tilstandsgrader 4
- Eiendoms- og oppdragsopplysninger 5
- Areal 6
- Tilstandsvurderinger 7–30
- Sammendrag av tilstandsgrader 31–34
- Dokumentasjon 35
- Vilkår og forutsetninger 36

Om tilstandsrapporten

Formål og vurderingsgrunnlag

Tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og skal gi kjøper og selger et bedre grunnlag for bolighandelen. Den bygger på undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger om eiendommen.

Rapporten utarbeides etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i den benyttede utgaven av NS 3600. Vurderingene utføres faglig og uavhengig av partenes interesser.

Bygningsdelene vurderes som hovedregel mot byggereglene som gjaldt da de ble oppført eller omsøkt. Alder, slitasje og risiko inngår i vurderingen. Nye overflater betyr ikke nødvendigvis at konstruksjonene bak er fornyet.

Benyttet standard: NS 3600:2025+AC:2026.

Hvordan undersøkelsene gjennomføres

Undersøkelsene består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger og hulltaking der forskriften krever det. Unntak begrunnes. Inventar flyttes ved behov innenfor forskriftens rammer. Begrensninger i tilgangen beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres uten fare for liv og helse, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det forventes ikke at den bygningssakkyndige klatrer på tak eller leier lift. Snø og utrygg tilgang til loft kan begrense undersøkelsen.

Hva rapporten omfatter

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av eiendommen. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket.

Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Elektriske forhold vurderes gjennom opplysninger, dokumentasjon og synlige observasjoner. Dette erstatter ikke en elektrisk kontroll. Åpenbare ulovligheter og sikkerhetsforhold omtales, men rapporten er ingen fullstendig lovlighetskontroll.

Slik bruker du rapporten

Les hele rapporten sammen med egenerklæringen og salgsoppgaven. Se tilstandsgradene i sammenheng med begrunnelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. Avklar spørsmål og følg opp anbefalte undersøkelser før avtaleinngåelse.

Ofte brukte begreper

Bygningsdel: Del av bygning eller annet byggverk. Eksempler: vegger, tak og gulv.

Tilstandsgrad: Uttrykk for den tekniske tilstanden en bygningsdel har i forhold til referansenivået.

Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået som fastsettes for analysen.

Årsak: Begrunnelsen for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som er lagt til grunn.

Konsekvens: Hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis forholdet ikke følges opp.

Usikker fremtidig funksjon: Alder, slitasje eller andre forhold gjør videre funksjon usikker, selv om funksjonssvikt ikke nødvendigvis er påvist.

Fuktskade: Uakseptabel følge knyttet til fukt.

Forhøyet fuktnivå: Fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt.

Kritisk fuktnivå: Forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en skade dersom det overskrides.

Råte: Nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse, fasthet, struktur og farge.

Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse.

Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende insekter.

Fuktkrevende insekter: Insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves problematiske eller skjemmende.

Arealbegreper

BRA: Bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA-i: Internt bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger.

BRA-e: Eksternt bruksareal som tilhører boligen, for eksempel en separat bod.

BRA-b: Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan.

TBA: Areal av åpne terrasser og balkonger. Inngår ikke i BRA.

GUA: Gulvareal: summen av BRA og ALH.

ALH: Areal med lav himlingshøyde som ikke inngår i BRA.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver tilstanden til rom og bygningsdeler på befaringstidspunktet.
Fastsetting av tilstandsgrad bygger på undersøkelser, tilgjengelige opplysninger og kriterier i NS 3600:2025.
Tilstandsgraden må leses sammen med beskrivelsen av den enkelte bygningsdelen.

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Beskrivelsene av TG 0–3 nedenfor er sitert fra forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-23.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

TGIU brukes unntaksvis når en bygningsdel ikke kan undersøkes, og både alder og materialbruk er ukjent. Rapporten forklarer hva som ikke er undersøkt og hvorfor, hva dette innebærer, og hva som må til for å gjennomføre undersøkelsen. Det opplyses også om konstruksjonen er særlig utsatt for skader. TGIU betyr at tilstanden er ukjent, ikke at bygningsdelen er uten avvik.

Forklaring basert på NS 3600:2025+AC:2026, Tabell 2 - Kriterier for valg av tilstandsgrader

Viktig informasjon

Forskriften beskriver hva de ulike tilstandsgradene betyr, og krever at den bygningssakkyndige bruker kriteriene i NS 3600:2025 ved valg av tilstandsgrad. Standarden utdyper hvordan blant annet alder, slitasje, utførelse, dokumentasjon og risiko skal vurderes for ulike bygningsdeler.

En tilstandsgrad kan bygge på mer enn synlige skader. For eksempel kan en bygningsdel få TG 2 på grunn av alder og økt risiko for skader, selv om den fortsatt fungerer. Hvilken dokumentasjon som er nødvendig for TG 0, avhenger av bygningsdelen.

Bruken av kriteriene kan kreve faglig skjønn. Den bygningssakkyndige må vurdere de konkrete forholdene, mulige konsekvenser og behovet for tiltak. Når slike vurderinger har betydning for tilstandsgraden, forklares de under årsaksvurderingen for den enkelte bygningsdelen.

Samme tilstandsgrad kan ha ulik betydning for forskjellige bygningsdeler. Les derfor begrunnelsen, mulige konsekvenser og anbefalte tiltak for å forstå hva vurderingen betyr for boligen.

Eiendoms- og oppdragsopplysninger

Eiendomsinformasjon

Boligtype: Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Byggeår: 2012
Eierform: Eierseksjon i boligsameie
Adresse: Skjoldveien 21 B
Kommune: Oslo
Matrikkel: Gnr. 59 / bnr. 119 / snr. 2
Hjemmelshaver/selger: Veronika Witnes Karlson, Kjetil Næss Ertresvåg

Utfyllende eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Delbydel Korsvoll.

Adkomstvei
Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Det henvises til kommunens planregister for opplysninger om gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser.

Tomt
Selveiet tomt på 162 m² (jf. Kartverket)

Tinglyste og andre forhold
Det henvises til grunnboksutskrift og salgsoppgave for tinglyste rettigheter og heftelser.

Oppdragsinformasjon

Befaringsdato: 30.10.2026
Oppdragsnummer: OPP-938370
Oppdragsgiver: EIE eiendomsmegling Ullevål & Sagene
Rekvirent: Jenny Pham
Utførende foretak: Tilstand AS
Rapportansvarlig: Ole Storvand
Rolle: Bygningssakkyndig
Deltakere på befaringen: Ole Storvand, Veronika Witnes Karlson

Byggesak

Det er fremlagt plantegninger fra byggesaken, samt ferdigattest for nybygg.
Det er enkelte avvik på plantegningene mot dagens inndeling og bruk:

Plan parkeringsetasje
Det er satt opp en lettvegg i bakre del av den integrerte garasjen og etablert åpning fra entré/gang til det nye rommet.

Plan 1. etasje
Eksisterende terrasse er utvidet/forlenget. Det er også laget til en bod, tilliggende til boligens yttervegg.

Plan 2. etasje
Over terrassen i 1. etasje var det opprinnelig en pergola. Konstruksjonen ble bygget om til balkong med adkomst fra gangen i 2. etasje.

Selger opplyser om at endringene ikke er byggemeldt. Det vites ikke om endringene er å anse som søknadspliktige tiltak.

Areal

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

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Sum BRA	TBA	GUA	ALH
Parkeringsetasje	27	17	-	**44**	-	37	10
1. etasje	45	3	-	**48**	42	-	-
2. etasje	45	-	-	**45**	11	-	-
Sum	**117**	**20**	**0**	**137**	**53**	**37**	**10**

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
Parkeringsetasje	Entré, bod og gang	Integrert garasje	-
1. etasje	Vaskerom, kjøkken og stue	Utebod	-
2. etasje	Bad, tre soverom og gang	-	-

Kommentar til areal

Parkeringsetasjen har et gulvareal (ikke medregnet garasjen) på 37 m² (GUA).
På grunn av lav himlingshøyde (ALH) i boden (målt til ca. 1,60 meter) er ikke boden måleverdig som bruksareal.
Bodarealet utgjør 10 m².

Integrert garasje i boligen (kun ekstern adkomst via garasjeport) på 17 m² (BRA-e).
Veggene tilliggende mot boligen er medtatt i arealet.

Utgang fra stuen i 1. etasje til terrasse på 42 m² (TBA).
Bod tilliggende til boligens yttervegg på 3 m² (BRA-e). Ytterveggens tykkelse medtas i arealet.

Utgang fra gang i 2. etasje til balkong på 11 m² (TBA).

Tilstandsrapport

UTVENDIG

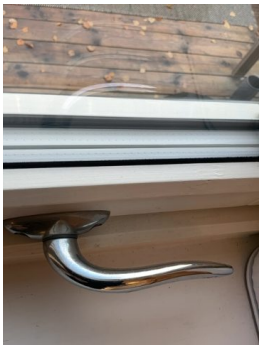
Vinduer og takvinduer

TG 1

Beskrivelse
Boligen har vinduer med karmer av treverk samt 3-lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår (produsert 2011).
Det er ett stk. takvindu (Velux e.l.) i trappeløpet.

Merk:
Takvinduet er ikke nøye undersøkt grunnet manglende tilkomst.
Det er blant annet ikke gjort utvendige undersøkelser av beslag og tetting.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten sikringstiltak.









Tilstandsrapport

UTVENDIG

Ytterdører

TG 2

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor med trekarm. Profilert dørblad på utsiden, slett på innsiden. Elektronisk kodelås (Yale).
Stor foldedør i 1. etasje ut til terrasse. Døren har 3-lags glass.
Innadslående to-fløyet balkongdør i 2. etasje med trekarm og 3-lags glass.

Årsak

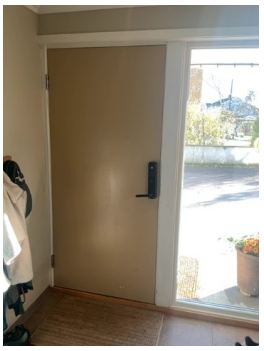
Den store foldedøren i stuen (1. etasje) er noe hard å betjene. Dette er ikke spesielt uvanlig gitt størrelsen på døren.
Det krever ekstra kraft og to-greps betjening for å åpne/lukke døren.

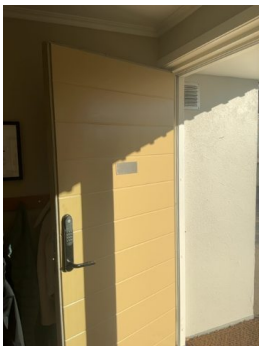
Konsekvens/tiltak

Forholdet kan føre til økt slitasje på dørvrider, låsemekanisme, karm og innfestning.
Justering av døren bør vurderes.









Tak- og loftskonstruksjon

TG 2

Beskrivelse

Yttertak av trekonstruksjoner fra byggeår. Inspeksjonsluke i himlingen i 2. etasje.

Årsak

Det er begrenset tilkomst til loftet. Det er kun en mindre inspeksjonsluke, som på befaringstidspunktet var skrudd fast.
Det er ingen loftsluke med stige eller tilsvarende.
I fremlagt byggesaksdokumentasjon var det ikke detaljdokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging.

Konsekvens/tiltak

Uten etablert/tilstrekkelig tilkomst er ikke relevante bygningsdeler, utførelse og tilstand kjent.
Blant annet er ikke utførelsen av diffusjonssperre mellom varm og kald sone undersøkt, ventilering, isolering, gjennomføringer m.m.
Det settes derfor TG 2 for å gjøre forbruker av rapporten klar over risikoen for mulige skjulte feil og avvik.
Det anbefales inspeksjon av tak- og loftskonstruksjon fra innsiden når forholdene ligger til rette for det.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking og undertak

TG 2

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er ikke kjent hva undertaket består av.
Inspeksjonen ble utført fra balkongen med de begrensninger dette medfører.

Årsak
Basert på hva som var synlig av takflaten var det ingen større avvik på betongtaksteinen slik som f. eks riss/sprekker.
Det ble kun registrert organisk vekst på enkelte stein.
Dette er vurdert av rapportansvarlig som normalt forekommende gitt alderen og nærheten til vegetasjon.
Dette er likevel kun den ene siden av taket. Hvordan det ser ut på motsatt side er ikke kjent.
I tillegg er det ikke kjent hvordan undertaket er bygget opp (materiale, utførelse og tilstand).

TG 2 settes for å gjøre forbruker av rapporten oppmerksom på at det kan være avvik som ikke ble oppdaget.

Konsekvens/tiltak
Selv om det ikke var åpenbare (les: Synlige) avvik på betongtaksteinen, er ikke hele yttertaket undersøkt.
Det kan dermed være avvik som kan kreve utbedring, men som ikke er avdekket.

Vurderingen må sees i sammenheng med manglende inspeksjonsmulighet av "Tak- og loftskonstruksjon".
Inspeksjon av yttertaket bør gjennomføres når dette er sikkerhetsmessig forsvarlig, f. eks med fallsikringssele.





Tilstandsrapport

UTVENDIG

Renner, nedløp og beslag

TG 2

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av stål. Enkelte nedløp er ført til drensledninger med skjult føringsvei.
Andre nedløp (slik som nedløp på siden av uteboden) er avsluttet med utkast like over plen.
Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret 2012.

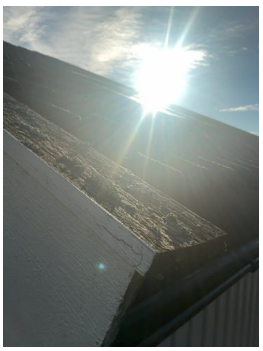
Årsak

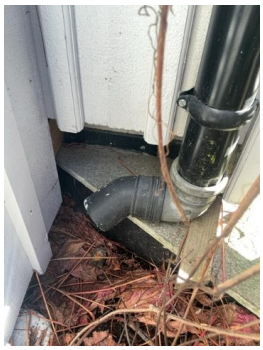
Det mangler beslag over toppbord/isbord. Dette er synlig fra balkongen.
Det er en del organisk vekst (mose e.l.) på trebordet samt noe sprekkdannelse i treverket.

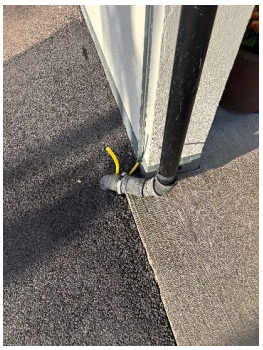
Konsekvens/tiltak

Manglende beslag på utsatte bygningsdeler fører til redusert levetid. Sprekkdannelser i treverket kan samle fukt og føre til råteskader.
Utskifting av enkeltbord kan ikke utelukkes og beslag bør monteres der dette mangler.









Skorstein over tak

TG 1

Beskrivelse

Helbeslått skorstein over tak. Inspeksjonen ble utført fra balkongen.
Ingen åpenbare avvik på beslaget (slik som flassing, skader, skjevheter, løse deler o.l.) ble registrert.
Skorsteinen over tak er undersøkt fra takfot.

Veggkonstruksjon

TG 1

Beskrivelse

Yttervegger over terreng av trekonstruksjoner fra byggeår.
Ingen åpenbare avvik (slik som f. eks svai, deformasjoner, skråriss, råte, store sprekker o.l.) ble registrert ved utvendig inspeksjon.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

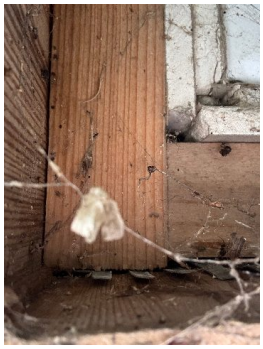
Fasade/kledning

TG 1

Beskrivelse
Stående trekledning med over- og underligger.
Underliggerne er montert på horisontal lektegang. Det kan skimtes musebånd/gnagersikring enkelte steder rundt lektegangen.
Lufting skjer via spaltene bak overliggeren.
Selger informerer om at kledningen ble malt i 2025 som egeninnsats av ufaglært (utført av selgerne selv).







Balkong

TG 1

Beskrivelse
Understøttet balkong av trekonstruksjoner. Gulvflate belagt med terrassebord.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 centimeter.
Belysning (lampe) montert på yttervegg.
Underliggende regnskjerm (DryppStop/Til-Tak eller lignende) - synlig fra undersiden.





Tilstandsrapport

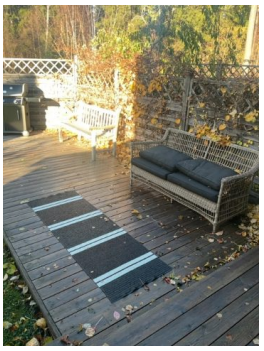
UTVENDIG

Terrasser og platting på terreng

TG 1

Beskrivelse
Utgang fra stuen i 1. etasje til stor markterrasse.
Konstruksjon av impregnert trevirke, belagt med terrassebord.
Levegger med spiler.
Pergola i enden av terrassen.

Ingen større avvik ble registrert, kun enkelte løse bord i levegg/skjermvegg og mindre hakk/merker i noen av terrassebordene.





Fuktsikring og drenering

TG 1

Beskrivelse
Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår.
Ingen åpenbare avvik ble registrert ved utvendig- og innvendig inspeksjon av tilgjengelige flater (rom under terreng).
Ifølge bransjestandard har fuktsikringsløsninger etter dagens anbefalinger en usikker fremtidig funksjon fra 30 år.
Boligen er kun 14 -15 år og basert på alderen alene er det ikke grunnlag for å varsle om aldersrelatert forringelse.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Beskrivelse
Boligen står på en støpt såle mot mot grunn. Under boligen er det kjellerareal (bod e.l.) som tilhører naboseksjonen.
Yttervegger/grunnmur i parkeringsetasjen av betong mot terreng.

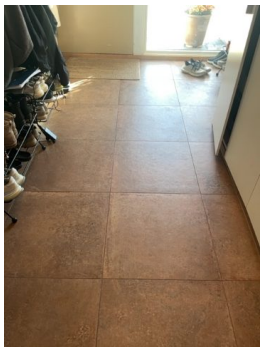
Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater - gulv

TG 1

Beskrivelse
Flislagt gulv i entré. Øvrige rom har parkett fra byggeår.
Kun normal bruksslitasje (enkelte hakk/merker) ble registrert. Tilstanden er vurdert som i orden gitt alderen og materialtype.





Overflater - vegger og himlinger

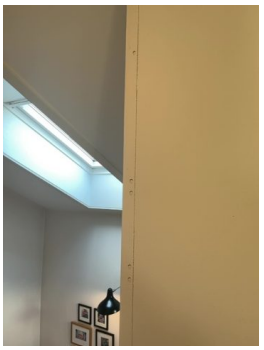
TG 2

Beskrivelse
Vegger og himlinger av malte slette flater.

Årsak
Det er registrert stedvise riss/smale sprekkdannelser i himlingsflatene i øverste etasjeplan, samt enkelte innvendige hjørner.
Særlig rundt inspeksjonsluke mot loftet og ved/rundt trappeløpet.
Årsaken er ikke kjent, men slike riss/sprekker er ikke uvanlig forekommende og kan skyldes mindre bevegelser/setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak
Rissene er vurdert som kosmetiske avvik med lav risiko og betydning for tiltenkt funksjon og videre bruk.
Overflatebehandling bør påregnes for å lukke avviket.









Tilstandsrapport

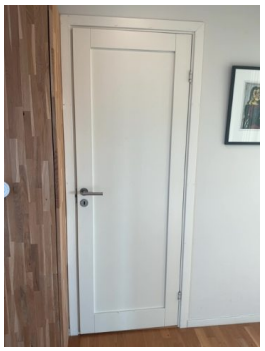
INNVENDIG

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Boligen har profilerte innvendige dørblader med flate terskler for overstrømning/luftsirkulasjon.
Ingen større avvik på kosmetisk tilstand eller åpne/lukkefunksjon ble registrert.





Pipe og ildsted inne i boligen

TG 1

Beskrivelse

Boligen har elementskorstein inne i boligen og peis.
Peisovn fra Dovre som står på ubrennbar, herdet glassplate.
Feierluke på siden av skorsteinen.







Tilstandsrapport

INNVENDIG

Rom under terreng

TGIU

Beskrivelse
Nederste etasjeplan har yttervegger som ligger under terreng (med tilbakefylte masser på utsiden).
Dette gjelder primært under trappeløpet i entré samt boden.
I boden er det eksponerte murvegger uten synlige avvik.
Under trappeløpet er murveggen pusset og malt, uten synlige avvik.

Årsak
I rom under terreng ser vi etter forhold som kan indikere fuktskade.
Dette kan for eksempel være råte, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter.
I forbindelse med disse undersøkelsene skal vi bore et hull på minst 73 mm for å utføre en fuktmåling i rent trevirke.
Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur.
Dette kan for eksempel være ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv.

I dette tilfellet er slik hulltaking og kontroll ikke utført fordi det ikke er praktisk mulig å gjennomføre.
Det ble ikke registrert utlektede vegger under terreng med mulighet for hulltaking og det er ikke tilfarergulv.

Konsekvens/tiltak
Tilstanden inne i konstruksjonene er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Det ble isteden utført et enklere overflatesøk på tilgjengelige veggflater med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

Innvendige trapper

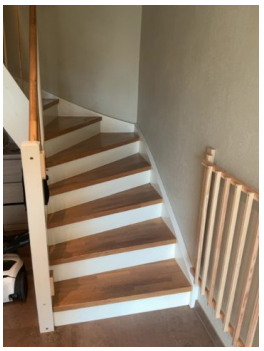
TG 2

Beskrivelse
Innvendig trapp av trekonstruksjoner fra byggeår.

Sikkerhetsforhold ved rekkverk, åpninger og håndløper er vurdert separat under HMS og inngår ikke i trappens tilstandsgrad.

Årsak
Det er knirk i større deler av trappen.

Konsekvens/tiltak
Omfattende knirk kan tyde på bevegelse i trinn eller innfesting. Trinn og innfestinger bør kontrolleres.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

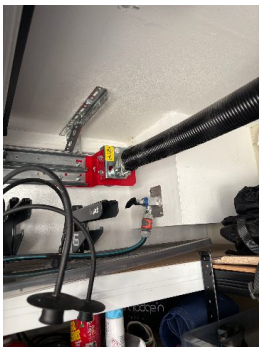
Integrert garasje TG 2

Beskrivelse
Integrert garasje i boligen. Elektriske varmekabler i gulvet.
Elektrisk leddport, elbil-lader og utekran (vann).
Bar betong på gulv.
Det som vurderes i dette avsnittet er kun funksjonalitet for inn- og utkjøring samt for inn- og utstigning av bilen.

Årsak
Den bakre delen av garasjen ble i 2023 bygget om i regi av selger. Arbeidet ble utført av Kadri Entrepenør AS.
Det ble da satt opp en lettvegg for å etablere nytt rom med adkomst fra inne i boligen.
Ombyggingen har gjort at dybden på garasjen ble redusert med ca. 2,30-2,40 meter, noe som begrenser muligheten til å parkere bil.
Arealet brukes i dag mer som en bod enn for parkering av kjøretøy.
Grunnet ombyggingen og redusert plass er funksjonaliteten med tanke på inn- og utkjøring vurdert som begrenset/ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak
Garasjen kan være vanskelig å bruke som parkeringsplass for bil.
Det bør vurderes å tilbakeføre arealet slik det opprinnelig var prosjektert og godkjent.





Tilstandsrapport

VÅTROM (VASKEROM)

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeår i 1. etasje.
Selger informerer om at vaskerommet i 2020 ble oppgradert med nye fliser, sparkling og maling av vegger samt ny innredning.
Arbeidet ble utført av Oslo Bad. Dokumentasjon (faktura) foreligger.

Dokumentasjon for våtrom TG 1

Beskrivelse
Ved tilstandsvurderingen etterspør vi tilgjengelig dokumentasjon som viser hvordan våtrommet er bygget.
Vi ønsker å se hvilke produkter som er brukt, og hvordan arbeidet er utført og kontrollert.
Vi ser særlig etter dokumentasjon av vanntett sjikt i gulv og vegger.

Dokumentasjon av vanntett sjikt kan være etter Byggebransjens våtromsnorm BVN) eller tilsvarende.
Det kan også være rapport fra bestått vanntest av hele gulvets vanntette sjikt med bilder og produktopplysninger.
Det aksepteres også skriftlig bekreftelse fra utførende med bilder av skjulte detaljer.
Bildene skal vise utførelsen rundt sluk, rørgjennomføringer, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll kan ferdigattest være aktuell dokumentasjon.
Vi ser også etter monteringsanvisninger, teknisk produktdokumentasjon ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning).
Dokumentasjon for fuktsikring, rørinstallasjoner og elektriske anlegg er også aktuelt.

I dette tilfellet er det fremlagt ferdigattest for tiltaket.
Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på "faglig god utførelse", selv om detaljdokumentasjon mangler.

Overflater - gulv TG 2

Beskrivelse
Flislagt gulv med oppkant mot vegg (sokkelflis). Det ble målt fall mot sluk på gulvet:

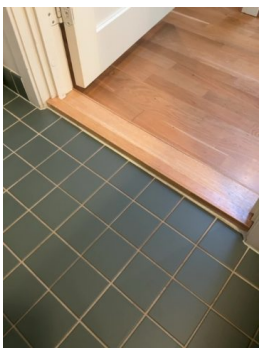
Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 20 mm.
Avstanden ble målt til ca. 65 centimeter.
Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på fall/bortledning av vann mot sluk.

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren. Det er kun en terskel på ca. 25 mm (eiketerskel) med elastisk fuge i overgangen.

Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant på minst 15 mm ved dør. Oppkanten skal være sammenhengende med tettesjiktet.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er bygget etter tidligere forskrift.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).





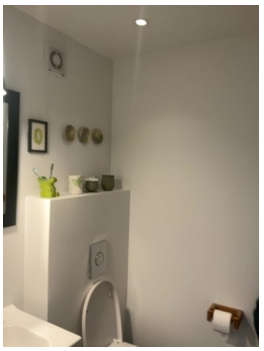
Tilstandsrapport

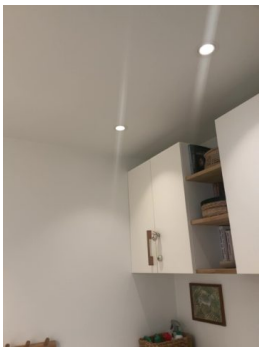
VÅTROM (VASKEROM)

Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Vegger av malte slette flater.
Himling med malt slett flate og integrerte downlights.



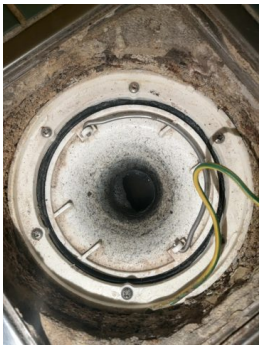


Vanntett sjikt og sluk

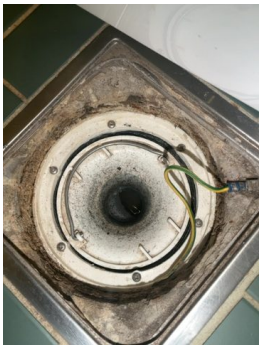
TG 1

Beskrivelse
Skjult vanntett sjikt fra byggeår under flisgulvet. Ikke dokumentert hvilken type membran/tettesjikt det er.
Malte slette flater på veggene.
Fordi dette er et våtrom og det er fremlagt ferdigattest, antas det at malingen er et godkjent malingssystem for våtrom.
Sluk av plast med synlig klemring, synlig jordingskabel og uttakbar slukkopp.

TG 1 settes på grunn av oppgitt alder, fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse samt mangel på åpenbare avvik.







Tilstandsrapport

VÅTROM (VASKEROM)

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 2

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speil og lampe over innredningen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate av laminat.
Vegghengte skap over benkeplaten.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.

Årsak

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt rundt innebygd sisterne.
Ifølge TEK17 skal innebygde sisterner monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom.
Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant.
Det er ikke synlige eller dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

Uten dokumentasjon/sikker kjennskap til installasjonen, vites det ikke om oppbyggingen er korrekt utført.
Innhent dokumentasjon på installasjonen fra utførende (om mulig).
Alternativt kan installasjonen undersøkes av fagkyndig på VVS (f. eks rørlegger) ved demontering av trykkplate.



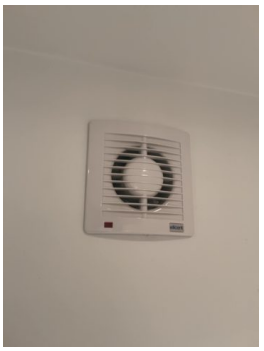


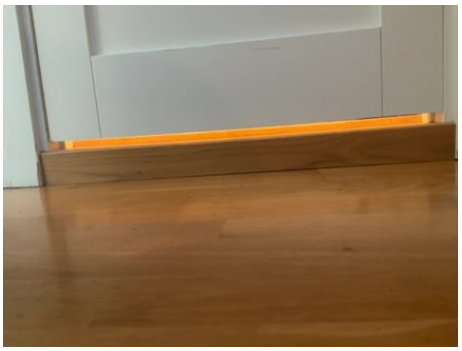
Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte under døren, avtrekk via elektrisk vifte i vegg.





Tilstandsrapport

VÅTROM (VASKEROM)

Kontroll i tilliggende konstruksjon

TGIU

Beskrivelse

Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj, badekar, utslagsvask, vaskemaskin o.l. (i våtsone).

Årsak

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi det ikke er tilkomst til egnet kontrollområde.
Veggen bak servantinnredningen og det vegghengte toalettet vender mot pipeløp og ildsted på motsatt side.
Veggen bak vaskemaskin og tørketrommel vender ut mot boligens yttervegg.
Kortveggen vender mot kjøkkenet med fastmontert innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstanden inne i vegglivet er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på vaskerommet med Protimeter MMS3.
Det ble ikke registrert forhøyde verdier.









Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Generell

Beskrivelse
Baderom fra byggeår i 2. etasje.
Selger informerer om at badet i 2020 ble oppgradert med nye fliser, sparkling og maling av vegger, nytt badekar og ny innredning.
Arbeidet ble utført av Oslo Bad. Dokumentasjon (faktura) foreligger.

Dokumentasjon for våtrom TG 1

Beskrivelse
Ved tilstandsvurderingen etterspør vi tilgjengelig dokumentasjon som viser hvordan våtrommet er bygget.
Vi ønsker å se hvilke produkter som er brukt, og hvordan arbeidet er utført og kontrollert.
Vi ser særlig etter dokumentasjon av vanntett sjikt i gulv og vegger.

Dokumentasjon av vanntett sjikt kan være etter Byggebransjens våtromsnorm BVN) eller tilsvarende.
Det kan også være rapport fra bestått vanntest av hele gulvets vanntette sjikt med bilder og produktopplysninger.
Det aksepteres også skriftlig bekreftelse fra utførende med bilder av skjulte detaljer.
Bildene skal vise utførelsen rundt sluk, rørgjennomføringer, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll kan ferdigattest være aktuell dokumentasjon.
Vi ser også etter monteringsanvisninger, teknisk produktdokumentasjon ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning).
Dokumentasjon for fuktsikring, rørinstallasjoner og elektriske anlegg er også aktuelt.

I dette tilfellet er det fremlagt ferdigattest for tiltaket.
Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på "faglig god utførelse", selv om detaljdokumentasjon mangler.

Overflater - gulv TG 2

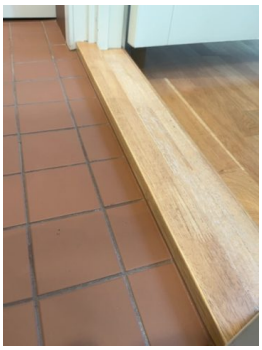
Beskrivelse
Flislagt gulv. Det ble målt fall mot sluk på gulvet:

Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 24 mm.
Avstanden ble målt til ca. 1,08 meter.
Lokalfall i våtsonen (målt ca. 85 centimeter ut fra senter badekar) ble målt til ca. 19 mm.
Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på fall/bortledning av vann mot sluk.

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren. Det er kun en terskel på ca. 25 mm (eiketerskel) med elastisk fuge i overgangen.

Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant på minst 15 mm ved dør. Oppkanten skal være sammenhengende med tettesjiktet.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er bygget etter tidligere forskrift.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).



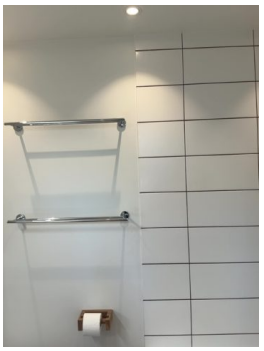
Tilstandsrapport

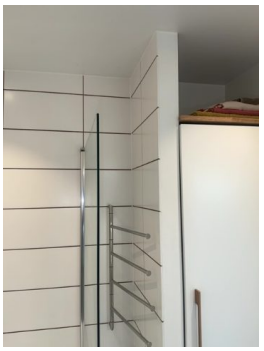
VÅTROM (BAD)

Overflater - vegger og himling

TG 1

Beskrivelse
Flislagte vegger rundt badekaret. Øvrige veggflater er malte, slette plater.
Malt slett flate i himling med integrerte downlights.





Vanntett sjikt og sluk

TG 1

Beskrivelse
Skjult vanntett sjikt fra byggeår under flisgulvet og bak fliser på vegg rundt badekar.
Ikke dokumentert hvilken type membran/tettesjikt det er.
Sluk av plast med synlig klemring, synlig jordingskabel og uttakbar slukkopp.

Merk:
Fordi dette er et våtrom og det er fremlagt ferdigattest, antas det at malingen på de slette flatene er et godkjent malingssystem.
Våtsonen strekker seg minst 1,00 meter ut fra dusj/badekar, og det skal derfor være egnet/godkjent tettesjikt også her.

TG 1 settes på grunn av oppgitt alder, fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse samt mangel på åpenbare avvik.







Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

TG 2

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speilskap med lysarmatur over innredningen.
Frittstående badekar. Armatur tilkoblet hånddusj.
Dusjvegg av glass.
Opplegg for varmtvannsbereder i nisje.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.

Årsak

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt rundt innebygd sisterne.
Ifølge TEK17 skal innebygde sisterner monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom.
Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant.
Det er ikke synlige eller dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

Uten dokumentasjon/sikker kjennskap til installasjonen, vites det ikke om oppbyggingen er korrekt utført.
Innhent dokumentasjon på installasjonen fra utførende (om mulig).
Alternativt kan installasjonen undersøkes av fagkyndig på VVS (f. eks rørlegger) ved demontering av trykkplate.





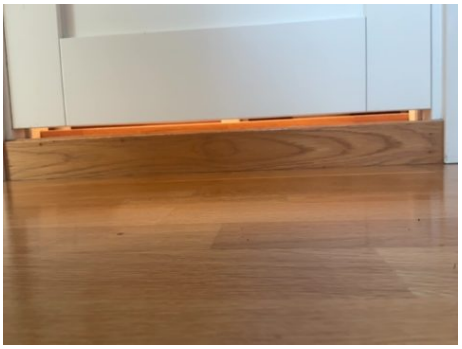
Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekk.
Tilluft via spalte under døren, avtrekk via elektrisk vifte i vegg.





Tilstandsrapport

VÅTROM (BAD)

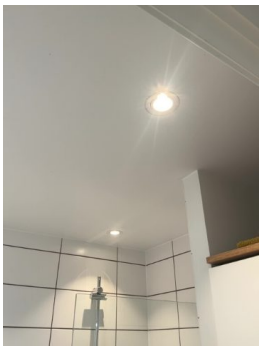
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

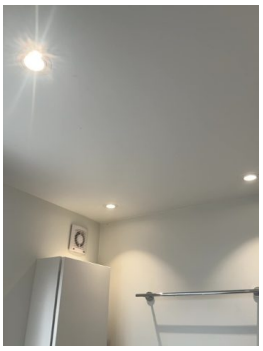
TG 2

Beskrivelse
Himlingen på badet har integrerte downlights. Himlingen ligger mot loftet (kald sone).

Årsak
Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone mangler.

Konsekvens/tiltak
Det er usikkert om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet (rundt gjennomføringene) mot fuktig inneluft.
Luftlekkasjer kan gi kondens og skjulte fuktskader. Relevant dokumentasjon bør innhentes (om mulig).



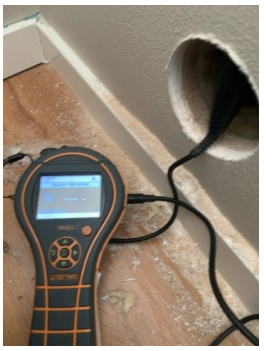


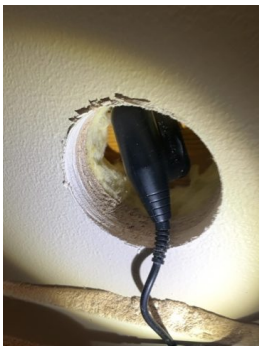
Kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1

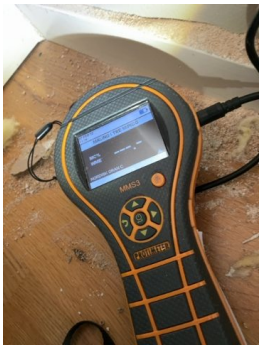
Beskrivelse
Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj eller badekar (i våtsone).

I dette tilfellet ble hulltaking og kontroll utført i veggen som skiller badet og soverommet - i området direkte bak armaturet.
Hullet ble tatt i nedre del av veggen, like over gulvlisten.
Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk (bunnsvill) med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier (under 6 %).
Det ble heller ikke observert tegn til fuktskader ved visuell inspeksjon i kontrollområdet.









Tilstandsrapport

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning

TG 2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette og profilerte fronter. En skuffeseksjon er lagt til senere.
Benkeplate av heltre og oppvaskkum av stål.
Flislagt vegger.
Hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel.
Stikkontakt under overskap.

Informasjon: *Kjøkkeninnredningen ble i 2021 oppgradert med nye fliser, ny benkeplate og industrilakkering av kjøkkenfronter.*

Årsak
Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.
Det var på oppføringstidspunktet krav om sikring mot vannlekkasjer fra vanninstallasjoner i rom uten sluk og vanntett gulv.
Det er ikke registrert andre løsninger som ivaretar denne funksjonen, slik som overløp tilkoblet avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak
Uten automatisk lekkasjestopper vil vanntilførselen ikke stenges automatisk ved en lekkasje.
Dette øker risikoen for skadeutvikling, særlig dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.
Det anbefales å ettermontere automatisk lekkasjestopper som registrerer lekkasjevann og automatisk stenger vanntilførselen.





Avtrekk

TG 1

Beskrivelse
Vegghengt ventilator fra 2021, skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.
Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal som fører luften ut av bygget (synlig rist i fasaden/gavlvegg).

Merk: Lyset på ventilatoren fungerte ikke under befaring. Årsaken er ikke kjent.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

TG 2

Beskrivelse
Synlige vannledninger av typen rør-i-rør.
Hovedstoppekran er lokalisert i boden i parkeringsetasjen.

Årsak
Boligen har et rør-i-rør-system, men fordelerskapet er ikke lokalisert. Selger kjenner heller ikke til hvor fordelerskapet er plassert.
Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere fordelerskapets tilstand og utførelse, herunder hvordan eventuelt lekkasjevann håndteres.

Konsekvens/tiltak
Manglende tilgang til fordelerskapet medfører usikkerhet om rørsystemets utførelse og lekkasjesikring.
Fordelerskapet bør også være tilgjengelig for inspeksjon, vedlikehold og eventuelle arbeider på vannledningene.
Det anbefales å lokalisere fordelerskapet og kontrollere tilstand, utførelse og hvordan eventuelt lekkasjevann håndteres.





Innvendige avløpsrør

TG 1

Beskrivelse
Synlige avløpsrør på bad, vaskerom og kjøkken av plast. Ingen åpenbare avvik ble registrert.
Stakeluke i bod.





Tilstandsrapport

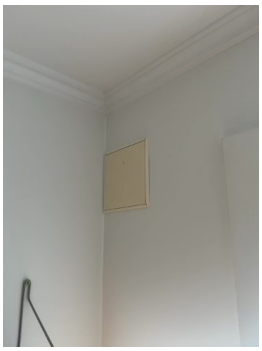
TEKNISKE INSTALLASJONER

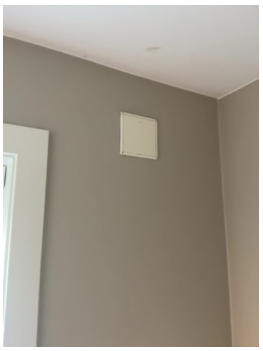
Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg.
Overstrømning med flate dørterskler.
Elektrisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.





Varmtvannsbereder

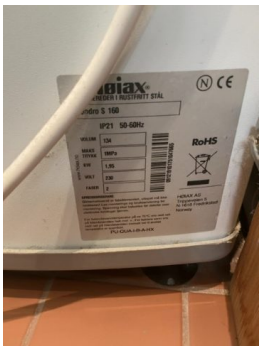
TG 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Høiax på 134 liter er plassert i nisje på badet i 2. etasje.
Berederen er produksjonsdatert 2019.
Berederen er direktekoblet (fast tilkobling) til strøm.







Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

TG 2

Beskrivelse
Boligen står på en liten høyde, med tilnærmet flatt terreng.
Plenarealene på boligens bakside (ved terrasse) fremstår som relativt flate.
Det er ikke registrert områder med tydelig fall inn mot grunnmur.

Årsak
Nedløpet fra taket på boligens bakside (ytterhjørnet ved siden av uteboden) har utkast like over plenen.
Se bilde under "Renner, nedløp og beslag" på side 10.
Nedløpet er ikke koblet til drensledning eller tilsvarende. Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren akkurat her.

Konsekvens/tiltak
Vannbelastningen mot grunnmur og drenering kan øke.
Dette kan over tid føre til forhøyde fuktverdier også inn i konstruksjonen i dette området.
Det bør vurderes en annen løsning for dette nedløpsrøret som kan lede takvann lengre bort fra bygningskroppen.

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert eller kjent.
Asfaltert rundt boligen og støpt såle av betong foran inngangsparti.
Plenarealer på baksiden med terrassekonstruksjon tilliggende til boligen.



Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG ⚡

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler i parkeringsetasjen (rommet som er etablert i bakre del av den integrerte garasjen).

Spørsmål til eier

Når gjennomførte DLE sist tilsyn i boligen? **Ukjent**

Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? **Etter 1999 (2012)**
Kommentar: *Installert byggeår.*

Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang? **Nei**

Finnes kursfortegnelse, og samsvarer antall sikringer? **Ja, samsvarer**

Er det gjort endringer på anlegget etter 1999? **Ja**
Kommentar: *I 2026 ble alle downlights byttet fra halogen til LED. Det ble også installert elbil-lader.*

Har eier samsvarserklæring for arbeidet? **Ja**
Kommentar: *Fra EL Alliansen AS.*

Forenklet vurdering av bygningssakkyndig

Er pluggen på varmtvannsberederen brunsvidd? **Nei**

Ses tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er synlige kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

Er synlige kabelinnføringer og hull i inntak eller sikringsskap tette (uten å fjerne kapslinger)? **Ja**





BRANNTEKNISKE FORHOLD 🔥

Beskrivelse

Boligen har 6 kg pulverapparat samt lokale røykvarslere.

Helse, miljø og sikkerhet

Her omtales registrerte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Forholdene gis ikke tilstandsgrad.

Sikkerhet i innvendig trapp

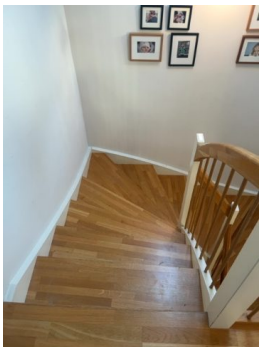
Registrert under *Innvendige trapper*

Beskrivelse
Det er kun rekkverk på én side.

Årsak
Ifølge TEK17 skal trapper skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
Avviket medfører redusert personsikkerhet ved bruk.





Rekkverkshøyde og åpninger

Registrert under *Balkong*

Beskrivelse
Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 meter.

Årsak
Rekkverkshøyden er ca. 10 centimeter lavere enn minstekravet på 1,00 meter i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak
Lavere rekkverkshøyde kan gi redusert sikring mot fall og har betydning for personsikkerheten.



Sammendrag av tilstandsgrader

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TGIU
0	24	15	0	2

TG 2 **Utvendig - Ytterdører**

Årsak
Den store foldedøren i stuen (1. etasje) er noe hard å betjene. Dette er ikke spesielt uvanlig gitt størrelsen på døren.
Det krever ekstra kraft og to-greps betjening for å åpne/lukke døren.

Konsekvens/tiltak
Forholdet kan føre til økt slitasje på dørvrider, låsemekanisme, karm og innfestning.
Justering av døren bør vurderes.

TG 2 **Utvendig - Tak- og loftskonstruksjon**

Årsak
Det er begrenset tilkomst til loftet. Det er kun en mindre inspeksjonsluke, som på befaringstidspunktet var skrudd fast.
Det er ingen loftsluke med stige eller tilsvarende.
I fremlagt byggesaksdokumentasjon var det ikke detaljdokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging.

Konsekvens/tiltak
Uten etablert/tilstrekkelig tilkomst er ikke relevante bygningsdeler, utførelse og tilstand kjent.
Blant annet er ikke utførelsen av diffusjonssperre mellom varm og kald sone undersøkt, ventilering, isolering, gjennomføringer m.m.
Det settes derfor TG 2 for å gjøre forbruker av rapporten klar over risikoen for mulige skjulte feil og avvik.
Det anbefales inspeksjon av tak- og loftskonstruksjon fra innsiden når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 **Utvendig - Taktekking og undertak**

Årsak
Basert på hva som var synlig av takflaten var det ingen større avvik på betongtaksteinen slik som f. eks riss/sprekker.
Det ble kun registrert organisk vekst på enkelte stein.
Dette er vurdert av rapportansvarlig som normalt forekommende gitt alderen og nærheten til vegetasjon.
Dette er likevel kun den ene siden av taket. Hvordan det ser ut på motsatt side er ikke kjent.
I tillegg er det ikke kjent hvordan undertaket er bygget opp (materiale, utførelse og tilstand).

TG 2 settes for å gjøre forbruker av rapporten oppmerksom på at det kan være avvik som ikke ble oppdaget.

Konsekvens/tiltak
Selv om det ikke var åpenbare (les: Synlige) avvik på betongtaksteinen, er ikke hele yttertaket undersøkt.
Det kan dermed være avvik som kan kreve utbedring, men som ikke er avdekket.

Vurderingen må sees i sammenheng med manglende inspeksjonsmulighet av "Tak- og loftskonstruksjon".
Inspeksjon av yttertaket bør gjennomføres når dette er sikkerhetsmessig forsvarlig, f. eks med fallsikringssele.

TG 2 **Utvendig - Renner, nedløp og beslag**

Årsak
Det mangler beslag over toppbord/isbord. Dette er synlig fra balkongen.
Det er en del organisk vekst (mose e.l.) på trebordet samt noe sprekkdannelse i treverket.

Konsekvens/tiltak
Manglende beslag på utsatte bygningsdeler fører til redusert levetid. Sprekkdannelser i treverket kan samle fukt og føre til råteskader.
Utskifting av enkeltbord kan ikke utelukkes og beslag bør monteres der dette mangler.

TG 2 **Innvendig - Overflater - vegger og himlinger**

Årsak
Det er registrert stedvise riss/smale sprekkdannelser i himlingsflatene i øverste etasjeplan, samt enkelte innvendige hjørner.
Særlig rundt inspeksjonsluke mot loftet og ved/rundt trappeløpet.
Årsaken er ikke kjent, men slike riss/sprekker er ikke uvanlig forekommende og kan skyldes mindre bevegelser/setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak
Rissene er vurdert som kosmetiske avvik med lav risiko og betydning for tiltenkt funksjon og videre bruk.
Overflatebehandling bør påregnes for å lukke avviket.

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TG 2 **Innvendig - Innvendige trapper**

Årsak
Det er knirk i større deler av trappen.

Konsekvens/tiltak
Omfattende knirk kan tyde på bevegelse i trinn eller innfesting. Trinn og innfestinger bør kontrolleres.

TG 2 **Innvendig - Integrert garasje**

Årsak
Den bakre delen av garasjen ble i 2023 bygget om i regi av selger. Arbeidet ble utført av Kadri Entrepenør AS.
Det ble da satt opp en lettvegg for å etablere nytt rom med adkomst fra inne i boligen.
Ombyggingen har gjort at dybden på garasjen ble redusert med ca. 2,30-2,40 meter, noe som begrenser muligheten til å parkere bil.
Arealet brukes i dag mer som en bod enn for parkering av kjøretøy.
Grunnet ombyggingen og redusert plass er funksjonaliteten med tanke på inn- og utkjøring vurdert som begrenset/ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak
Garasjen kan være vanskelig å bruke som parkeringsplass for bil.
Det bør vurderes å tilbakeføre arealet slik det opprinnelig var prosjektert og godkjent.

TG 2 **Våtrom - Overflater - gulv**

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren. Det er kun en terskel på ca. 25 mm (eiketerskel) med elastisk fuge i overgangen.

Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant på minst 15 mm ved dør. Oppkanten skal være sammenhengende med tettesjiktet.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er bygget etter tidligere forskrift.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).

TG 2 **Våtrom - Sanitærutstyr, armaturer og innredning**

Årsak
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt rundt innebygd sisterne.
Ifølge TEK17 skal innebygde sisterner monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom.
Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant.
Det er ikke synlige eller dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon/sikker kjennskap til installasjonen, vites det ikke om oppbyggingen er korrekt utført.
Innhent dokumentasjon på installasjonen fra utførende (om mulig).
Alternativt kan installasjonen undersøkes av fagkyndig på VVS (f. eks rørlegger) ved demontering av trykkplate.

TG 2 **Våtrom - Overflater - gulv**

Årsak
Det er ingen synlig oppkant av membran ved døren. Det er kun en terskel på ca. 25 mm (eiketerskel) med elastisk fuge i overgangen.

Ifølge TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant på minst 15 mm ved dør. Oppkanten skal være sammenhengende med tettesjiktet.
Vurderingen tas mot dagens krav til utforming og ytelser selv om badet er bygget etter tidligere forskrift.

Konsekvens/tiltak
Manglende oppkant av tettesjikt ved døren har betydning for rommets evne til å holde igjen vann i en lekkasjesituasjon.
Uten en fysisk avgrensning av tettesjikt kan vann renne ut av rommet (under dørterskel).

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TG 2 **Våtrom - Sanitærutstyr, armaturer og innredning**

Årsak
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt rundt innebygd sisterne.
Ifølge TEK17 skal innebygde sisterner monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom.
Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant.
Det er ikke synlige eller dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon/sikker kjennskap til installasjonen, vites det ikke om oppbyggingen er korrekt utført.
Innhent dokumentasjon på installasjonen fra utførende (om mulig).
Alternativt kan installasjonen undersøkes av fagkyndig på VVS (f. eks rørlegger) ved demontering av trykkplate.

TG 2 **Våtrom - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Årsak
Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone mangler.

Konsekvens/tiltak
Det er usikkert om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet (rundt gjennomføringene) mot fuktig inneluft.
Luftlekkasjer kan gi kondens og skjulte fuktskader. Relevant dokumentasjon bør innhentes (om mulig).

TG 2 **Kjøkken - Kjøkkeninnredning**

Årsak
Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.
Det var på oppføringstidspunktet krav om sikring mot vannlekkasjer fra vanninstallasjoner i rom uten sluk og vanntett gulv.
Det er ikke registrert andre løsninger som ivaretar denne funksjonen, slik som overløp tilkoblet avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak
Uten automatisk lekkasjestopper vil vanntilførselen ikke stenges automatisk ved en lekkasje.
Dette øker risikoen for skadeutvikling, særlig dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.
Det anbefales å ettermontere automatisk lekkasjestopper som registrerer lekkasjevann og automatisk stenger vanntilførselen.

TG 2 **Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger**

Årsak
Boligen har et rør-i-rør-system, men fordelerskapet er ikke lokalisert. Selger kjenner heller ikke til hvor fordelerskapet er plassert.
Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere fordelerskapets tilstand og utførelse, herunder hvordan eventuelt lekkasjevann håndteres.

Konsekvens/tiltak
Manglende tilgang til fordelerskapet medfører usikkerhet om rørsystemets utførelse og lekkasjesikring.
Fordelerskapet bør også være tilgjengelig for inspeksjon, vedlikehold og eventuelle arbeider på vannledningene.
Det anbefales å lokalisere fordelerskapet og kontrollere tilstand, utførelse og hvordan eventuelt lekkasjevann håndteres.

TG 2 **Tomteforhold - Terrengforhold**

Årsak
Nedløpet fra taket på boligens bakside (ytterhjørnet ved siden av uteboden) har utkast like over plenen.
Se bilde under "Renner, nedløp og beslag" på side 10.
Nedløpet er ikke koblet til drensledning eller tilsvarende. Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren akkurat her.

Konsekvens/tiltak
Vannbelastningen mot grunnmur og drenering kan øke.
Dette kan over tid føre til forhøyde fuktverdier også inn i konstruksjonen i dette området.
Det bør vurderes en annen løsning for dette nedløpsrøret som kan lede takvann lengre bort fra bygningskroppen.

Sammendrag av tilstandsgrader, forts.

TGIU **Innvendig - Rom under terreng**

Nederste etasjeplan har yttervegger som ligger under terreng (med tilbakefylte masser på utsiden).
Dette gjelder primært under trappeløpet i entré samt boden.
I boden er det eksponerte murvegger uten synlige avvik.
Under trappeløpet er murveggen pusset og malt, uten synlige avvik.

Årsak

I rom under terreng ser vi etter forhold som kan indikere fuktskade.
Dette kan for eksempel være råte, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter.
I forbindelse med disse undersøkelsene skal vi bore et hull på minst 73 mm for å utføre en fuktmåling i rent trevirke.
Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur.
Dette kan for eksempel være ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv.

I dette tilfellet er slik hulltaking og kontroll ikke utført fordi det ikke er praktisk mulig å gjennomføre.
Det ble ikke registrert utlektede vegger under terreng med mulighet for hulltaking og det er ikke tilfarergulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstanden inne i konstruksjonene er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Det ble isteden utført et enklere overflatesøk på tilgjengelige veggflater med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

TGIU **Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjon**

Hensikten med kontroll i tilliggende konstruksjon er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Kontrollen utføres der fuktbelastningen er størst og der det er større risiko for at det oppstår fuktskader.
Dette er ofte i nær tilknytning til dusj, badekar, utslagsvask, vaskemaskin o.l. (i våtsone).

Årsak

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi det ikke er tilkomst til egnet kontrollområde.
Veggen bak servantinnredningen og det vegghengte toalettet vender mot pipeløp og ildsted på motsatt side.
Veggen bak vaskemaskin og tørketrommel vender ut mot boligens yttervegg.
Kortveggen vender mot kjøkkenet med fastmontert innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstanden inne i vegglivet er dermed ikke kjent. Det kan finnes skjulte avvik (f. eks fukt og skader) og det settes derfor TGIU.
Som erstatning ble det utført et enklere overflatesøk inne på vaskerommet med Protimeter MMS3.
Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

Dokumentasjon

Dokumenter

Dokumenttype	Antall sider	Dato	Status
Egenerklæring Skjematur fra Gjensidige	6 sider	09.11.2026	Gjennomgått
Ferdigattest Tiltaksart: Oppføring, tiltakstype: Tomannsbolig	2 sider	08.07.2014	Gjennomgått
Plantegning (plan parkeringsetasje) Tegn. nr: A-100	1 side	10.10.2012	Gjennomgått
Plantegning (plan 1. etasje) Tegn. nr: A-101	1 side	10.10.2012	Gjennomgått

Vilkår og forutsetninger

Rapportens formål og grunnlag

Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet til bruk ved salg av eiendommen. Vurderingene bygger på gjennomførte undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier og andre kilder. Kildene som er lagt til grunn, fremgår av rapporten.

Mangelfulle eller uriktige opplysninger kan påvirke vurderingene. Nye opplysninger av betydning kan gjøre det nødvendig å supplere eller endre rapporten.

Undersøkelsenes omfang

Undersøkelsene følger kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). De består hovedsakelig av visuell kontroll, supplert med målinger, enkle funksjonsprøver og hulltaking der forskriften krever det. Unntak fra hulltaking vurderes konkret og begrunnes i rapporten. Eventuelle tilleggsundersøkelser beskrives særskilt.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av alle konstruksjoner og installasjoner. Skjulte feil og skader kan finnes uten å bli avdekket. Ved stikkprøver gjelder resultatene de undersøkte stedene.

Opplysningene om det elektriske anlegget bygger på eiers svar, tilgjengelig dokumentasjon og en forenklet visuell vurdering av synlige og tilgjengelige deler, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Dette er ikke en elektrofaglig kontroll. Det utføres ikke funksjonstest av hvitevarer, varmekilder som varmekabler, panelovner, stråleovner og varmelamper, eller elektrisk betjente screens og markiser. Det utføres heller ikke fullstendig funksjonstest av belysning. Det måles ikke spenning, og deksler demonteres ikke. Skjulte feil kan forekomme og være kostbare å utbedre. Ved spørsmål om anleggets tilstand bør du kontakte en registrert elektrovirksomhet for faglig vurdering.

Tilgjengelighet og sikkerhet

Tepper, møbler og inventar flyttes når det er nødvendig for å undersøke aktuelle bygningsdeler. Særlig tunge møbler og inventar flyttes normalt ikke dersom de verken skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, eller det er andre grunner til å tro at flytting kan avdekke vesentlige forhold. Den bygningssakkyndige vurderer også om flytting lar seg gjennomføre. Dersom nødvendig tilgang ikke kan oppnås, beskrives begrensningen og vurderingene i rapporten.

Gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet skal følges. Den bygningssakkyndige vurderer om undersøkelsene kan utføres uten fare for liv og helse. Undersøkelser som ikke kan gjennomføres forsvarlig, begrenses og dokumenteres.

Tak og skorstein undersøkes som utgangspunkt fra bakken og via loft, eventuelt med egnede hjelpemidler. Det er ikke krav om å klatre på taket eller leie lift eller annet sikkerhetsutstyr. Snødekke, manglende gangbart gulv på loftet og andre hindringer kan begrense undersøkelsen. Gjennomføring og begrensninger beskrives ved den aktuelle bygningsdelen.

Bygningsdeler og forhold som omfattes

Det fremgår av rapporten hvilke rom, bygningsdeler og byggverk som er undersøkt. Tilleggsbygninger omfattes når dette er angitt. Fellesarealer undersøkes normalt ikke, med unntak for bygningsdeler eieren har vedlikeholdsplikt for eller som har særlig nær tilknytning til boligen.

Vurderingen av brannteknisk forhold er begrenset til undersøkelsene og opplysningene som forskriften krever. Den erstatter ikke en fullstendig kontroll fra kvalifiserte fagpersoner. Løsøre, hvitevarer og annet inventar tilstandsvurderes normalt ikke.

Areal og offentlig godkjenning

Areal måles etter NS 3940:2023 med rettelsesblad AC:2024. Oppgitte arealer gjelder på oppmålingstidspunktet og avrundes til hele kvadratmeter. Måleforutsetninger og eventuell usikkerhet beskrives i arealdelen.

At et areal er målt og tatt med i rapporten, betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken. Arealmålingen bekrefter heller ikke at tekniske krav til rommet er oppfylt.

Rapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av eiendommens offentligrettslige lovlighet. Åpenbare ulovligheter og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales slik forskriften krever. Det fremgår hvilken byggesaksdokumentasjon som er gjennomgått. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet om godkjent bruk.

Tiltak og kostnadsanslag

Anbefalte tiltak bygger på registrerte forhold og vurderingene i rapporten. Nærmere undersøkelser kan være nødvendige for å avklare årsak, skadeomfang og egnet utbedring.

Ved TG 3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader. Anslaget er et erfaringsbasert overslag, ikke et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Faktiske kostnader kan variere med skadeomfang, valgt løsning, lokale priser og tilleggsarbeider som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjoner.

Rapportens alder og endringer etter befaringen

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år når kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Rapporten beskriver forholdene på befaringstidspunktet. Skader, utførte arbeider eller nye opplysninger etter befaringen kan gjøre oppdatering nødvendig også før ett år har gått.

Bruk av rapporten

Rapporten skal leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Tilstandsgrader og kostnadsanslag må ses i sammenheng med beskrivelsene, begrunnelsene og anbefalte tiltak. Spørsmål og anbefalte videre undersøkelser bør avklares før kjøp.

Disse vilkårene begrenser ikke rettigheter eller ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.

Om rapportmalen og rettigheter

© Tilstand AS 2026

Rapportmalen og programvaren som benyttes til å utarbeide rapporten, er utviklet og driftes av Tilstand AS. Rapportens faglige vurderinger er utført av den bygningssakkyndige som er oppgitt i rapporten.

Rapportmalen, egenutviklede standardtekster og grafiske elementer er beskyttet i den utstrekning åndsverkloven gir vern. Rapporten kan brukes og deles i forbindelse med salg av eiendommen og senere oppfølging av forhold som er omtalt i rapporten.

Gjenbruk av beskyttet innhold som grunnlag for andre rapportmaler, rapporttjenester eller programvare krever tillatelse fra Tilstand AS, med mindre bruken er tillatt etter lov. Rettigheter til innhold fra andre rettighetshavere berøres ikke.