

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Fagerborggata 15, 0360 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 216, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 18400-1024

Referansenummer: LU1408

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Kvalstad Eckhoff

Vår ref: Arnt Jacobsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig

Jo Kvalstad Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

BELIGGENHET FAGERBORG

- Ettertraktet, sentral og rolig beliggenhet på Fagerborg.
- Området er preget av variert bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og utover, med mange bygårder i nyrenessanse, nybarokk og funksjonalisme.
- I nærområdet finnes det flere parker og gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Stensparken og Marienlystparken i nærområde, samt gangavstand til St. hanshaugen og Frognerparken.
- Gangavstand til Bogstadveien og Bislett med et bredt utvalg av servicetilbud, treningsmuligheter og dagligvareforretninger mv. Skoler og barnehager i nærområdet. God tilgang til offentlig kommunikasjon fra bla. Marienlyst og Majorstuen med T-bane, trikk- og busslinjer, samt flybussen.

OM TOMTEN

- Tomteareal er opplyst å være 442m² i matrikkelen.
- Tomten er hovedsakelig flat men terrassert, og er opparbeidet med hellelagt adkomst, garasje, plenarealer, terrasseplattning, trær og prydbusker, samt hekkbeplantning mot naboer.
- Gjerde i tomtегrensene, samt kjøreport og gangport i fra vei.
- Hovedhagen er tilbaketrukket og gjennomarbeidet og oppleves som generøs i størrelse og eksklusivt med sin relativt unike beliggenhet.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER

- Byggeår, ferdigstilt i ca.1930.
- Vertikaldelt tomannsbolig i murverk med 2 boligetasjer, kjeller og loft.
- Ukjent byggegrunn.
- Fundamenteringen og grunnmur er skjult, men antatt utført i betong, stein og tegl.
- Bærende yttervegger i teglkonstruksjon med utvendig slemmet puss. Uisolert loft.
- Nyere betongdekke mot grunn. Øvrige etasjeskillere i trebjelkelag, antatt med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Valmtak tekket i treverk tekket med takstein.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

Vann- og avløp:

- Eier har opplyst at det ble trukket nytt fra boligen og frem til offentlig nett for 5- 6 år siden.

Elektrisk:

- Eier har opplyst at det ble trukket ny hovedinntakskabel, samt at alt el. opplegg inne i boligen ble utskiftet i 2011.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN

- Representativ bolig med et klassisk uttrykk i tidløs og kontinental stil.
- Eiendommen har totalt sett estetiske kvaliteter med gjennomarbeidet arkitektur, god dimensjonering, samt originale detaljer som tilsammen gir et boligen og eiendommen et tidløst helhetlig positivt særpreg.
- Boligen henvender seg til tre himmelretninger, og oppleves som lys og luftig og med god tilgang til egen hage.
- Velfungerende modernisert planløsning som ble optimalisert

under hovedrehabilitering i 2011.

- Boligen ble gjennomgående rehabilitert og oppusset i 2011 med unntak av loft. Våtrom og kjøkkeninnredninger ble bygget opp på nytt, samt hovedsakelig alle flater er nye og/ eller oppusset. Kjelleren ble pigget ut for økt takhøyde og hvor det ble lagt membranduk mot grunn og på deler av vegg. Hovedsakelig originale vinduer og balkongdører.
- Alle løsninger og valg ble stilsikkert utført i en helhetlig design i forbindelse med sist oppussing.
- Boligen bærer preg av normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr fra 2011 og frem til i dag. Det er foretatt noe overflateoppussing siste år. Det bør påregnes noe oppussing og oppgraderinger ved overtakelse av brukt bolig.

ROMFORDELING:

Kjeller:

- Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue, Bad 1, Bad 2, Soverom/ stue med åpen kjøkkenløsning.

Etasje 1:

- Entré/ trappehall, Kjøkken med åpen løsning mot stue, Stue og spisestue med balkong og utgang hage via altan.

Etasje 2:

- Trapperom / gang, Bad, Soverom 1 med balkong, Soverom 2, Garderobrom/ walk in- closet.

Loft:

- Uisolert lagringsloft.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:

- Stue ca. 258 cm.
- Soverom ca. 243 cm
- Kjeller ca. 218 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at golvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:

- Elektrisk oppvarming med varmekabler i kjellergulv og gulv i våtrom forøvrig, samt varmefolie under tregulv i 1. etg.
- Det er etablert varmekabler i innkjørsel frem til garasjen i flg. eier.

ANNET

- Vestvendt balkong med utgang fra stue.
- Sydvendt balkong med utgang fra soverom.
- Østvendt altan mot hage.
- Terrasseplattning i hage.

PARKERING

- Garasje på egen grunn.
- Rom for p. plasser inne på eiendommen.
- Gode parkeringsforhold i gaten.

REGULERINGSFORHOLD

- Reguleringsplan S-2538. Spesialområde bevaring. Byggeområde for boliger.
- Eiendommen er på Byantikvarens gule liste og er kommunalt listeført og inngår i et område med høy miljøverdi og bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker

Beskrivelse av eiendommen

berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7>

KORT HISTORIKK

- Gaten ble navngitt i 1874 etter løkka Fagerborg, som tidligere lå der nr. 52 er i dag.
- Fagerborggata 15 og 15B er dobbelthus i nyklassisistisk stil, oppført i 1929.
- Boligen representerer en typisk stil for perioden med klassiske proporsjoner og detaljer.
- Arkitekt: E.A. Wiig.

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON

- Bydel St. Hanshaugen
- Grunnkrets Fagerborg rode 2
- Kirkesogn Fagerborg
- Valgkrets Fagerborg skole

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Ombyggingsarbeider kjeller og 2. etg. 2011:

- Det foreligger byggesøknad datert 16.05.2011 for etablering/ endring av våtrom i kjeller, samt utvidelse av bad i 2. etg. iht. dagens situasjon, hvor det er gitt "Tillatelse til tiltak" datert 13.09.2011.
- Opprinnelig var det allerede registrert vaskerom, samt wc-rom i kjeller, hvor wc i dag er utvidet til et dusjbad/ wc og vaskerommet er oppdelt til vaskerom, samt ett dusjbad/ wc.
- Det er ikke søkt om brukstillatelse og/ eller Ferdigattest og byggesaken ble arkivert 23.07.2025 som ulovlig hos PBE frem til det foreligger ny søknad og Ferdigattest.
- Manglende søknad om brukstillatelse/ Ferdigattest skyldes opphør av foretak som hadde ansvarsretten uten at denne søkte om brukstillatelse før opphør, og dette ble ikke videre fulgt opp av tiltakshaver/ byggherre med ny søknad iht. gjeldende regelverk.
- Etter plan- og bygningsloven foreligger det en plikt til å avslutte byggesaker med ferdigattest. Kommunen har også en plikt til å følge opp dette, og det er derfor de sender ut påminnelser i eldre saker om at man må huske å søke om ferdigattest.

Riving av bærevegg 2009:

- Det foreligger "Søknad i ett trinn" om riving av bærevegg i mellom kjøkken og stue datert 02.11.2009, samt tillatelse fra PBE datert 06.11.2009.
- Det er ikke søkt om brukstillatelse og/ eller Ferdigattest. PBE har etterspurt søknad om ferdigattest senest datert 09.01.2024.
- Manglende søknad om brukstillatelse/ Ferdigattest skyldes opphør av foretak som hadde ansvarsretten uten at denne søkte om brukstillatelse før opphør, og dette ble ikke videre fulgt opp av tiltakshaver/ byggherre med ny søknad iht. gjeldende regelverk.
- Etter plan- og bygningsloven foreligger det en plikt til å avslutte byggesaker med ferdigattest. Kommunen har også en plikt til å følge opp dette, og det er derfor vi nå sender ut påminnelser i eldre saker om at man må huske å søke om ferdigattest.

Garasje 1958:

- Det foreligger søknad om bygging av garasje for en bil datert i 24.03.1958, samt ekspedisjonsdokument (datidens ferdigattest) datert 03.05.1958.

1929/- 30

Vaaningshus/ vertikaldelt tomannsbolig:

- Det foreligger Bygge- anmeldelse (datidens byggesøknad, samt flere ekspedisjonsdokumenter (datidens ferdigattest) for Vaaningshus (dagens tomannsbolig) datert i 1929 og 1930.
- Det er ikke funnet original tegning av loft og kjeller i nr. 15, men det foreligger tegning av 15B sin kjeller som er en speilvendt løsning av nr. 15, og kjeller og loft er beskrevet i opprinnelig byggesak, og kjelleren i nr. 15 er inntegnet ved senere byggesaker.
- Kjeller og loft er ikke godkjent for varig opphold, og regnes som tilleggsdel til bolig.

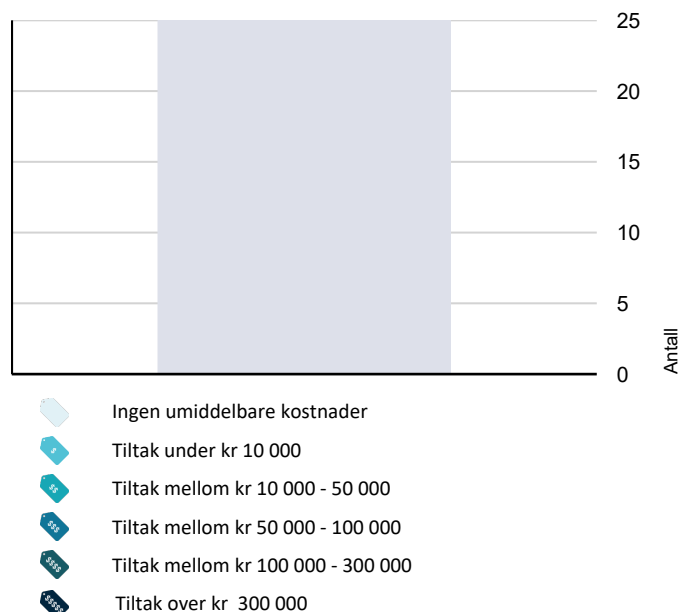
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forbehold og forutsetninger:

- Tinglyste forhold berørende eiendommen er ikke kontrollert.
- Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil, mangler og skjulte skader ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø ikke tilfredsstiller standardene i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt evt. skjulte avvik ved senere ombygginger.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som kan være synlig og skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og det vil ikke utgjøre en mangel.
- Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.
- I rapporten omtales separat del som hybel av praktiske årsaker for å definere hvilket kjellerdel som omtales i rapporten. "Hybel"- uttrykket legitimerer ikke lovligheten av dagens bruk og innredning av rommet. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, inkl. hybelløsningen av i dag.

Måleverktøy benyttet:

- Fuktmåler: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapp til kjeller. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapp hovedentré. [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken med åpen løsning mot stue > Avtrekk [Gå til side](#)

Garasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard

- Skader, feil og mangler hensyntar forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført.
- Videre henvises det til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader.
- Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
- Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
- Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Vedlikehold

- Boligen er fra 1930, med siste hovedoppussing i 2011.
- Boligen har normal bruksslitasje hensyntatt sist hovedoppussing innvendig, samt normal værslitasje utvendig hensyntatt eldre overflater og noe etterslep på vedlikehold.
- Noe overflateoppussing utført innvendig siste år.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taket er tekket med forkrummet takstein.
- Takteking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takteking er ikke løftet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.
- Eier opplyser at taket ble tekket om for ca. 20 år siden. Dette er ikke dokumentert ovenfor takstingenør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

- Takrenner og beslag på gesims lot seg ikke ettergå/ vurdere nærmere fra bakkenivå og er vurdert ut i fra opplyst alder på taktekingen, ca. 20 år.
- Nedløp er eldre og dels originale i støpejern.
- Nedløp ledes ned i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halve levetiden har passert på renner og beslag.
- Nedløp som leder vann ned i grunn langsmed grunnmur er en risikokonstruksjon, spesielt ved en eldre drenering og evt. manglende tettesjikt på utvendig grunnmur, ref. pkt. "Fuktsikring og drenering".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Ved manglende snøfangere er det økt risiko for sneras og person- og materialskader enn ved dagens krav.

For å lukke avvik:

- Det bør etableres snøfangere iht. dagens krav for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må etableres håndtering av nedløpsvann fra takrenner som lede bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

- Yttervegger er i bærende murverk/ tegl fra byggetiden.
- Utvendig slemmet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist avvik i selve murkonstruksjonen.
- Eldre slemmete overflater som bærer preg av alder og generell værslitasje, dog skal det hensyntas at denne type overflater har patina og ujevnheter, brukssår mv.
- Det er noen løse pusspartier i forbindelse dekoromramming rundt vinduer og balkongdører, samt ved møte med grunnmur og balkongdekker.
- Store deler av fasadene var dekket av klatreplanter og lot seg ikke besiktige.

Aldersrelatert-, samt noen lokale pusskader, og for å belyse manglende mulighet for inspeksjon av hele fasaden utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbar konsekvens eller behov for større tiltak slik deler av fasaden fremstår i dag.
- Dog bør det stedvis påregnes noe vedlikehold av utvendige overflater i tiden fremover.

For å lukke avviket:

- Alle fasadeflater bør ettergå av fagmann på området på tid av året hvor det ikke er løvverk på fasaden. Evt. behov for vedlikehold/oppussing av overflater kan ikke utelukkes ved nærmere ettergåelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Klatreplanter på fasade



Puss/ slemmet fasade.



Typisk lokal skade på puss i overgang balkongdekke/ fasade, samt parti ved murverkslist rundt døråpning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Valmet tak i uisolert trekonstruksjon fra byggeåret.
- Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
- Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
- Ingen nevneverdige avvik ble registrert hensyntatt byggetidspunktet.

TG 2 Vinduer

- Boligen har hovedsakelig originale vinduer i malt treverk med komplette vindusrammer.

- Nyere Velux takvindu med isolérglass (isolert TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene er originale og har passert mer enn halve normerte levetiden.
- Et tilfeldig utvalg av vinduene er visuelt undersøkt og funksjonstestet og det er påvist at enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduene, foringer og karmen har stedvis noe bruks- og værslitasje, men fremstår i all hovedsak i god stand hensyntatt byggeåret.
- Treverket var som oftest av bedre kvalitet på etableringstidspunktet enn det er i dag, og fravær av isolérglass muliggjør levetid langt utenfor normale standardiserte levetidsbetraktninger iht. dagens vindusproduksjon.

TG 2 er gitt på grunn av alder og iht. brukersfunksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Dagens vinduer er en del av bygningens patina og kvalitet.
- Vinduene i seg selv er av god kvalitet hensyntatt byggeåret, men alder og skjevhet tatt i betraktning så vil vinduene ikke reflektere vinduer med standardkrav av i dag.
- Vinduer er av eldre dato og må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne og mindre brukervennlighet.

For å lukke avviket:

- Vinduer må utskiftes.
- Det er ikke gitt at det tillates at vinduer utskiftes da bygningen inkludert vinduer er på byantikvarens bevaringsliste.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører - 2

- Boligen har komplette balkongdører i malt treverk og enkle glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongdørene er originale og har passert mer enn halve normerte levetid.
- Et tilfeldig utvalg av dører er visuelt undersøkt og funksjonstestet og det er påvist at dører stedvis er vanskelig å åpne/lukke.
- Dørene med foringer og karmen har stedvis bruks- og værslitasje, men fremstår i all hovedsak i god stand hensyntatt byggeåret.
- Treverket var som oftest av bedre kvalitet på etableringstidspunktet enn det er i dag, og fravær av isolérglass muliggjør levetid langt utenfor normale standardiserte levetidsbetraktninger iht. dagens vindusproduksjon.

TG 2 er gitt på grunn av alder og iht. brukersfunksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- De originale balkongdørene er en del av bygningens patina og kvalitet.
- Dørene i seg selv er av god kvalitet hensyntatt byggeåret, men alder og skjevheter tatt i betraktning så vil dørene ikke reflektere dører med standardkrav av i dag.
- Balkongdører er av eldre dato og må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne og mindre brukervennlighet.

For å lukke avviket:

- Dører må utskiftes.
- Det er ikke gitt at det tillates at dørene utskiftes da bygningen inkludert dører er på byantikvarens bevaringsliste.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

- Nyere (2011) massiv malt entrédør med fyllinger.
- Nyere (2011) massiv malt ytterdør med fyllinger og vindusfelt til kjeller.
- Nyere to-fløyet altandør med komplette glass (ukjent produksjonsår).
- Normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Entrédør



Kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Originale balkonger med utkraget betongdekke og lakkert stålråmme fra fasadeliv.
- Original støpt altan med trapper til terreng.
- Originalt rekkverk i malt stålstakitt.
- Rekkverkshøyde ca. 95 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Stedvis er rekkverksfeste rustskadet.
- Balkong- og altandekkene er originale og uten tettesjikt, hvor det er noe aldersrelatert værslitasje, samt noe frostskafer rundt rekkverksfestene.

Tg 2 gitt grunnet avvik fra dagens forskriftskrav iht NS 3600, samt påbegynnende skader i originale betongdekker og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

- Riss og sprekker i på gulvdekke kan medføre ytterligere vanngjennomtrengning og fukt-/ frostskafer i tiden fremover.

For å lukke avviket:

- Det må etableres rekkverkshøyde innenfor dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å følge med på evt. skadeutvikling av betongdekker og rekkverksfester i tiden fremover, og evt. foreta nødvendig rehabilitering når tiden er inne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong med utgang fra stue.

TG 1 Markterasse.

- Det er etablert nyere markterasse i hage med terrasseplank i kompositt ell.
- Ukjent fundamenteringsprinsipp.

Mindre avvik:

- Omramming av terrasse er noe forskjøvet, samt at det er noe svikt i terrassedekke.

Tilstandsrapport



Markterrasse, forstøtningsmur og trapp i terreng.

TG 2 Utvendige trapp til kjeller.

- Støpt eldre trapp og "trappebrønn" til kjeller (ukjent byggeår).
- Originalt rekkverk i lakkert stålstakitt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er påvist andre avvik:
- Trappekonstruksjon med betongvegger er preget av aldersslitasje med en del oppsprekking og noe brudd/ sprekker i betong. Restlevetid er usikker før trappen må rehabiliteres.

Tg 2 gitt grunnet avvik fra dagens forskriftskrav mht. rekkverk iht NS 3600, samt påbegynnende skader i originale betongkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Ingen umiddelbar konsekvens, men større risiko for fallskader enn ved rekkverk med dagens forskriftskrav.
- Trappen med støttmurer er eldre med elde og slitasje, men fungerer i dag. Uviss restlevetid.

For å lukke avviket:

- Det må etableres rekkverk iht. dagens forskrift.
- Eksisterende støttmurer og trapp må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellertrapp.

TG 2 Utvendige trapp hovedentré.

- Original trapp i støpt betong med rekkverk i malt stålstakitt.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Betongtrappen er påvirket av elde og værslitasje.

- Aldersrelatert TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å lukke avviket:

- Trappen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Original hovedtrapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

- Kjeller, storformat fliser.
- 1. etg. Massive Dinesen gulvplanker i Douglas gran med bredde på ca. 44 cm
- 2. etg. Sisaltepper.
- Loft. Originale tregulv.
- Fliser på våtrom.

Vegg:

- Malte flater.
- Deler av innvendige overflater er nymalte.

Himling:

- Malte flater.

Mindre avvik:

- Sisaltepper har noen bruksflekker.
- Tregulv med opparbeidet patina hensyntatt byggeåret.
- Forøvrig generelt normal bruksslitasje hensyntatt sist oppussingsår.
- Noe "heksesot" på overflate himling i stue grunnet termiske variasjoner i uteluft og kuldebroer i konstruksjonene. Symptomene er helt vanlig i eldre bygninger med datidens isolasjonsprinsipper som her, og kan vaskes bort og evt. overmales.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Dinesen gulv i massiv Douglas gran.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Nytt betongdekke fra 2011 i kjeller. I flg. eier ble kjelleren pigget ut, isolert og det ble lagt diffusjonstett membran under dekke.
- Øvrige etasjeskillere i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire fra byggetiden.
- I flg. eier ble 1. etg. noe avrettet i forbindelse med legging av nytt tregulv.
- Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600.
- Dimensjonering og isolasjonsprinsipp er ikke vurdert.
- Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter.
- I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Skjevhetene som utløser TG3 er grunnet påviste planavvik oppmålt i 2. etg.
- TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, og er sett opp mot dagens krav i fbm. skjevheter i gulvplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

- Ved byggetidspunktet var det ikke krav til radonmåling.
- I flg. eier er det etablert membran under betongdekke i kjeller og det kan antas at denne i tillegg til fuktsperre har tilleggss funksjon som radonsperre, noe som ikke er uvanlig.
- Takstingeniør kan ikke innestå for membranens beskaftenhet da konstruksjonen er skjult og det ikke foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/ tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Ved måling av radon kan evt. behov for tiltak ikke utelukkes grunnet manglende måling.
- Ved utleie er det krav til radonmåling.
- Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Hvis nivået er mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å sette i verk tiltak for å redusere radon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

! TG 1 Pipe og ildsted

- Det er etablert pipe i tegl i boligen fra byggetidspunktet. Ukjent bruksfunksjon.
- Det er ikke etablert ildsted.
- Det ble ikke påvist avvik på pipestokkens utvendige overflater på loft, eller utvendig inne i boligen forøvrig.
- Pipestokkens innvendige beskaftenhet eller funksjon er forøvrig skjult og er ikke videre undersøkt eller vurdert.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Veggene har betong/mur og er innvendig utforet og platekledt.
 - Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue ved utvendig taknedløp på hjørne uten å påvise unaturlige fuktforhold.
 - Det ble påvist membranoppbrett fra gulv under gulvstøp og opp på innside yttervegg ved hullboring i kjellerstue.
 - Det er ikke utført hullboring i hybelstue, da innerveggene i stue var utilgjengelig grunnet overmøblering på befaringsidspunktet.
- TG 1 settes ut i fra resultatet fra hulltakingen.
- Det er ikke noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis fritar resten av den skjulte konstruksjonen for avvik.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue.

! TG 2 Innvendige trapper

- Original hovedtrapp i tre med malte flater og trappeløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Glass "rekkverk" fra 2011 har ikke håndløper og har åpninger større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det er større risiko for personskade enn ved å følge dagens forskriftskrav til rekkverk og håndløper.

For å lukke avviket:

- Det må etableres håndløper og rekkverk iht. dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedtrapp.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

- Uisolert loftstrapp i ubehandlet tre fra byggeåret til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke rekkverk, men faste vegger på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

- Det er større risiko for personskade enn ved å følge dagens forskriftskrav til rekkverk og håndløper.

For å lukke avviket:

- Det må etableres håndløper iht. dagens forskriftskrav.



Loftstrapp.

! TG 1 Innvendige dører

- Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører fra 2011.
- Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Malt heltre fyllingsdør med glassparti til bad i kjeller fra 2011.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
- Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
- Eier opplyser at våtromsarbeidene ble byggemeldt og utført av profesjonell entreprenør.
- Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller tegn til svekkelser.
- Badet er vurdert som teknisk i orden, og det er ikke behov for tiltak.
Dog er badet 14 år gammelt og det vil kunne oppstå plutselige funksjonssvikt på innredninger, overflater og utstyr.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 2. etg.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

- Veggene har fliser.
- Taket er malt med downlights.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Plassering av vindu i våtsone utløser TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Badet synes å fungere med vindu i våtsonen, men det må tas hensyn slik at man ikke får unødvendig vannsprut på treverk som ikke er egnet for plassering i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er fall til sluk.
- Sjøkk av "bom" (flis med hulrom under) i flis: Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom uten at dette ble påvist. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk med klemring for membran og med udokumentert utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Eier har opplyst om at det er tettesjikt utført av profesjonell entreprenør, og at det ikke har vært noen problemer med våtrommet.
- Manglende dokumentasjon på utførelse gir noe usikkerhet om oppbygging og levetid.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser fravær av vurderingsmulighet fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.

For å lukke avviket:

- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet.



Plastsluk med klemring for membran.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Designerservant i porselen med 2-greps armatur og understell i krom, veggmontert heldekkende speil, frittstående badekar med gulvmontert badekarsarmatur og hånddusj, dusnisje med dusjarmatur, waterfall dusjhode og dusjdør i herdet glass, vegghengt wc.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Iht. TEK 10 var det krav til synliggjøring av lekkasje ved innbygget toalettssysterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:

- Det anbefales å etablere dreneringsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

- Det er etablert elektrisk styrt avtrekk med utluft via yttervegg.
- Avtrekksventil er enkelt testet med papir.
- Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette, da dette krever spesialkompetanse og utstyr.
- Tilluft mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Hulltaking er foretatt i vegg utenfor dusjhjørne.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
 - Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
 - Eier opplyser at våtromsarbeidene ble byggemeldt og utført av profesjonell entreprenør.
 - Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller tegn til svekkelser.
 - Badet er vurdert som teknisk i orden, og det er ikke behov for tiltak.
- Dog er badet fra 2011 og tiden for funksjonssvikt på innredninger, overflater og utstyr er større enn ved et våtrom bygget i dag.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene har malte flater.
- Himling er malt og med downlights.

- Det er ikke påvist tettesjikt på vegg, men med dagens bruk er dette ikke et behov, da det ikke forekommer vannbelastning på veggflater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ikke etablert forskriftsmessig fall/ tettesjikt med 25 mm. høyde fra topp sluk til topp tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet og føre til vannskader.
- Midlertidig bør det monteres lekkasjesikring i rommet for å begrense evt. skader ved vannlekkasje.

For å lukke avviket:

- Ved rehabilitering av våtrommet må det etableres fallforhold med minst 25 mm fra topp sluk til topp membranoppkant ved terskel iht. forskrift.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk og klemring for membran med påvist banemembran ved klemring.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier har opplyst om at det er tettesjikt utført av profesjonell entreprenør, og at det ikke har vært noen problemer med våtrommet.
- Manglende dokumentasjon på utførelse gir noe usikkerhet om oppbygging og levetid.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser fravær av vurderingsmulighet fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.

For å lukke avviket:

- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring for membran og påvist membranavslutning.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vaskerom med opplegg vaskemaskin og tørketrommel og utslagskum i rustfri utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

- Det er etablert ventil i vegg med naturlig avtrekk via oppdrift.
- Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Naturlig ventilasjon utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
- Tiltak bør iverksettes ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke gjennomført, da det var tilgang til bakenforliggende konstruksjoner via luke i utforet vegg med samlestock.
- Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

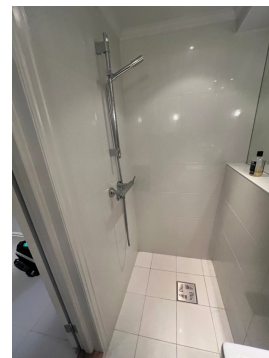
Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
- Eier opplyser at våtromsarbeidene ble byggemeldt og utført av profesjonell entreprenør.
- Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller tegn til svekkelser.
- Badet er vurdert som teknisk i orden, og det er ikke behov for tiltak. Dog er badet fra 2011 og tiden for funksjonssvikt på innredninger, overflater og utstyr er større enn ved et våtrom bygget i dag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Bad 1 kjeller.



Bad 1 kjeller.

KJELLER > BAD 1

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Veggene er flislagte med veggpartier med heldekkende speil.
- Himling er malt og med downlights.

Mindre avvik:
- Det er sprekk i speilet.

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Estetisk avvik.

For å lukke avviket:
- Skifte speil.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

! TG 1 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er fall til sluk.
- Sjekk av "bom" (flis med hulrom under) i flis: Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom uten at dette ble påvist. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk med ukjent utførelse på evt. membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Eier har opplyst om at det er tettesjikt utført av profesjonell entreprenør, og at det ikke har vært noen problemer med våtrommet.
- Manglende dokumentasjon på utførelse gir noe usikkerhet om oppbygging og levetid.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser fravær av vurderingsmulighet fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.

For å lukke avviket:

- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet.



Plastsluk.

KJELLER > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt porselensservant med ett-greps blandearmatur og hyldekande speil på vegg, veggmontert dusjarmatur, og vegghengt toalett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Iht. TEK 10 var det krav til synliggjøring av lekkasje ved innbygget toalettsysterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:

- Det anbefales å etablere dreneringsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

- Det er etablert elektrisk styrt avtrekk med utluft via yttervegg.
- Avtrekksventil er enkelt testet med papir.
- Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette, da dette krever spesialkompetanse og utstyr.
- Tilluft mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Hulltaking er foretatt i gang utenfor våtsone i dusj.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Hullboring og fuktsøk utenfor dusjsone i bad 1 kjeller.

KJELLER > BAD 2

Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
- Eier opplyser at våtromsarbeidene ble byggemeldt og utført av profesjonell entreprenør.
- Det er registrert avvik, skader eller tegn til svekkelser i forbindelse med utført brystningskasse på dusjvegg.
- Badet er fra 2011 og tiden for funksjonssvikt på innredninger, overflater og utstyr er større enn ved et våtrom bygget i dag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad 2 i hybeldel.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

- Veggene er flislagte.
- Himling er malt og med downlights.

Mindre avvik:
- Det er skade i speilet.

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Estetisk avvik.

For å lukke avviket:
- Skifte speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Utført brystningskasse på vegg med dusjarmatur har sprukket flis, og det er påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er fall til sluk.
- Sjekk av "bom" (flis med hulrom under) i flis: Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom uten at dette ble påvist. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Flisene bærer preg av manglende vedlikehold over tid, og er fuktskadet med misfarging og mineralutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser fravær av vurderingsmulighet fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.
- Misfarging av fliser har estetisk konsekvens.

For å lukke avviket:

- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet.
- Fliser med misfarging og mineralutslag må skiftes ut.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk med klemring og synlig membranavslutning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier har opplyst om at det er tettesjikt utført av profesjonell entreprenør, og at det ikke har vært noen problemer med våtrommet.
- Manglende dokumentasjon på utførelse gir noe usikkerhet om oppbygging og levetid.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse utløser fravær av vurderingsmulighet fra takstingeniør om tettesjiktet er etablert iht. forskrift på byggetidspunktet og at tettesjiktet fungerer iht. tiltenkt funksjon.

For å lukke avviket:

- Dokumentasjon må fremskaffes for å kunne få verifisert at membranen er lagt iht. forskrift på etableringstidspunktet.



Plastsluk med klemring og synlig membranavslutning.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

- Vegghengt servantinnredning i porselen med ett- greps blandearmatur og speil på vegg, dusjarmatur på vegg, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- lht. TEK 10 var det krav til synliggjøring av lekkasje ved innbygget toaletsysterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:

- Det anbefales å etablere dreneringsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekk ut til det fri.

- Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette, da dette krever spesialkompetanse og utstyr.

- Tilluft mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjonen og det samtidig er påvist avvik i dusjonen som bekrefter fukt i deler av konstruksjonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Ved fuktmåling på utforet brystningskasse på vegg i dusjonen ble det registrert høye fuktverdier med overflatesøk med fuktindikator.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

- Det kan være skjulte fuktskader som må utbedres i utforet kasse, samt øvrige områder i våtrommet.

- Det er ikke innenfor en takstingeniørs mandat å gjøre inngrep i konstruksjonene i våtrommet for avklaring av evt. fuktskader og dens omfang, samt at evt. inngrep vil punktere dagens tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING MOT STUE

TG 1 Overflater og innredning

- Tidsmessig Bulthaup kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter med integrert Gaggenau stekeovn, microovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vinskap. Kompositt benkeplater med nedfelt rustfritt stål benkebeslag med to kummer, armatur med hurtigkokerfunksjon, samt veggmontert ett-greps blandebatteri og nedfelt induksjon koketopp bred type fra Gaggenau. Backsplashplater på vegg i aluminium fra Bulthaup som integrert del av kjøkkeninnredningen.

- Det er etablert komfyrvakt.

- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Bulthaup kjøkken fra 2011.

ETASJE 1 > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING MOT STUE

TG 1 Avtrekk

Gaggenau avtrekksvifte med avtrekk ut til det fri.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Gaggenau avtrekksvifte.

KJELLER > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING MOT STUE

TG 1 Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og rustfrie håndtak. Integrert oppvaskmaskinskuff, kjøleskap og stekeovn. Oljet heltre benkeplate med keramisk koketopp.

- Det er ikke etablert komfyrvakt.

- Det er etablert lekkasjestopper i forb. med vannopplegg under kum.

- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING MOT STUE

! TG 2 Avtrekk

- Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluft i overskap.
- Begrenset med tilluftsløsning.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kjøkkenventilator med kullfilterløsning med utluft i rommet utløser TG 2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:

- Det kan oppstå matlukt og redusert kvalitet på inneluften når ikke avtrekket er ut til det fri og det er tilstrekkelig med tilluft.

For å lukke avviket:

- Det må etableres avtrekk til det fri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

- Det er i all hovedsak etablert rør- i rør system i plast.
- Noe flexirør og metallrør under kjøkken- og vaskeum- og servanter på bad.
- Samlestokkskap til ør i rør påvist i vaskerom og i begge bad i kjeller.
- Avløpsrørene er for det meste skjult, og videre undersøkelser er ikke mulig for takstingeniør.
- Eier har ikke opplevet problemer ved røropplegget.

- Ingen større synlig avvik registrert på befaringen av takstingeniør, og røropplegg virker å fungere iht. tiltenkt funksjon.

Ett mindre avvik:

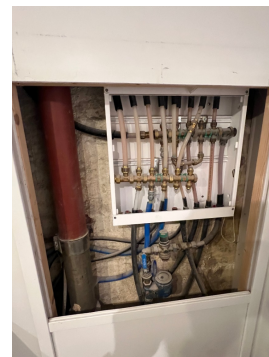
Det mangler dekkplate/ sprutsikring foran samlestokk i vaskerom.

For å lukke avviket:

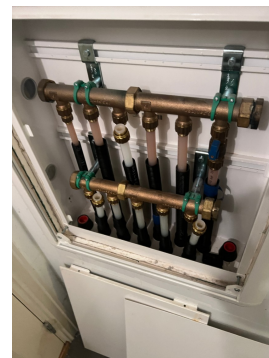
- Det må etableres dekkplate.

- Aldersrelatert TG1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Hovedsamlestokk i luke i vegg i vaskerom.



Samlestokk i vegg til hybel i luke på bad 2.



Samlestokk i vegg i bad 1 i kjeller.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

- Synlige avløpsrør er av plast. Utskiftet i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken i 2011.
- Hovedsoil og lufteør i støpejern som dels er skjult er utskiftet fra kjeller til loft i flg. eier.
- Ingen synlige avvik påvist innvendig i boligen

Stakeluger:

- Evt. stakeluke ukjent plassering. Det kan stakes fra utstyr som sluk, avløp mv.

Avløpskapasitet:

- Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

- Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens synlige innvendige røranlegg er vurdert, mens deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres ved visuell kontroll uten spesialutstyr.
- For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres da det ikke foreligger dokumentasjon.



Vann- og avløpsrør under kjøkkenkum.



Avløpsrør i vegg i vaskerom.



Avløpsrør og lufting over tak på loft.

TG 2 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon via begrenset med lufteventiler i yttervegger fra byggeåret, samt oppgradert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i 2011.
- Øvrig lufting via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilasjonsløsningen vurderes som noe begrenset.
- Oppgraderingen med mekaniske avtrekk fra 2011 forbedrer luftutskiftingen.
- Løsningen er ikke balansert, men det er heller ikke krav om dette for boliger fra denne perioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
- Mangelfull lufting er normalt i eldre bygninger som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

- Hovedvarmtvannsbereider etablert i vaskerom ca. 290 l.
- Varmtvannsbereider for hybeldel etablert i kjøkkenskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Varmtvannsbereider etablert i skap på vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder etablert i kjøkkenskap i hybeldel.

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.

- Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstingeniør utover det som evt. nevnes i rapporten.

- Det er montert hoved el. skap i vaskerom, samt separat el. skap i "hybeldel". Automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 - Eier har opplyst at hele el. anlegget i boligen, samt inntakskabel fra gaten ble utskiftet i forbindelse med oppussingen i 2011.

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

Ja Ja, i flg. eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke påvist/ fremvist Samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en el. kontroll ved overtagelse av brukt bolig.

Generell kommentar

- Ingen avvik påvist på befaringen, med det er ikke fremvist Samsvarserklæringer.

- Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av el. anlegget.

TG2 utløse grunnet manglende Samsvarserklæringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoved el. skap etablert i vaskerom.

Tilstandsrapport



Separat el. skap for hybel.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarslere og utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent - Røykvarslere og utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Eldre drenering. Ukjent alder. Antatt fra byggetidspunktet.
- Kontroll av drenering og drenerende masser, og tettesjikt er begrenset da den er skjult.
- Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
- Det er ikke påvist synlig utvendig fuktsikring på grunnmur.

Overvannssluk:

- Det er observert et originalt overvannssluk nederst i kjellertrapp, samt at regnvann fra takrenner ledes ned i grunn langsmed grunnmur via originale nedløp i støpejern.
- Det er ikke påvist hvor overvann ledes fra sluk.
- Sluk og overvannsrør i støpejern fra byggetidspunktet er nær ved å ha passert levetiden, hvor funksjonell levetid er vurdert: ca. 50–70 år.
- Eier har opplyst at i hele deres botid, så har sluk rent over én gang under et ekstremvær en del år tilbake.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Slukløsning i trappegrube er original og bærer preg av rust og generell elde. Ukjent hvor overvann fra sluk ledes.

- Aldersrelatert TG 2, samt for å belyse risiko for fuktproblematikk og ukjente dreneringsforhold/ tettesjikt i grunnen rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

- Ukjent byggegrunn.
- I original byggesak er det beskrevet grunnforhold av fjell og tett leire.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Dreneringsprinsipp, tettesjikt og overvannshåndtering i kjellergrube og ved taknedløp er skjult og uten dokumentasjon.
- Sluk og nedløp med skjult overvannsrør er av eldre/ original dato.
- Grunnmur uten tettesjikt er mere utsatt for fuktproblematikk enn grunnmur med utvendig tettesjikt.
- Takstingeniør har ikke spesialkompetanse eller spesialutstyr for å vurdere rør i grunn, og nærmere undersøkelser må utføres av spesialist på området.

- Rør installert i 1930 vil i dag være ca. 95 år gamle, og dermed over forventet levetid, så restlevetid er sannsynligvis begrenset.
- Selv om støpejernsrør er robuste, vil de over tid kunne få: Korrosjon og rustdannelse, Redusert vannføring, Risiko for lekkasjer og brudd, Tetting på grunn av avleiringer.

- Slukløsning fra denne perioden bør vurderes for utskifting eller grundig inspeksjon av fagmann på området, spesielt ved tegn til lekkasje, dårlig avrenning eller ved rehabilitering av tilknyttede konstruksjoner.
- Det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak ved kontroll av fagmann.
- Det anbefales på generelt grunnlag å etablere en glassbaldakin over kjellernedgang for å avlaste utvendig sluk og inngangsparti til kjeller for regnvann.
- Det anbefales på generelt grunnlag å lede takvann via nedløp vekk fra grunnmur.

For å lukke avvik:

- Det må etableres ny drenering og tettesjikt på grunnmur som i tillegg hensyntar håndtering av vann i trappegrube til kjeller.
- Takvann kan håndteres isolert ved å lede det vekk fra grunnmur til feks. en sandfangkum, blomsterbed eller annen fungerende løsning anbefalt av fagmann på området.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

- Hoveddel av grunnmur er skjult.
- Bygningens synlige deler av grunnmur av betong, dels med sparestein.
- Ukjent fundamenteringsprinsipp da det er skjult.



Synlig grunnmur, dels utvendig slemmet over terreng.

! TG 1 Forstøtningsmurer

- Det er etablert nyere forstøtningsmurer i naturstein i hagen.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det var ikke symptomer på vannansamlinger ved regnvær, med det kan ikke utelukkes i fremtiden grunnet dels manglende fall bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Redusert fall vekk fra grunnmur øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og drenering.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

- Eier opplyser at det ble trukket nytt vann- og avløp til offentlig nett for 5- 6 år siden.
- Utvendig vann- og avløpsanlegg er skjult og lar seg ikke vurdere ved inspeksjon av takstingeniør.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon og takstingeniør legger eieropplysninger og opplyst alder på anlegget til grunn for tilstandsvurdering.

GARASJE

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår iht. opplysninger i byggesaksarkivet i PBE.

Standard

- Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

- Yttervegger er oppført i bærende Siporex mur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er målt forhøyede fuktverdier i yttervegg.
 - Det er påvist at noen av siporexblokkene har forvitret fug i innvendig hjørne mot hage.
 - Det er påvist noen sprekkdannelser i veggpartier.
- Antatt årsak til avvikene er tilførsel av fukt mot yttervegger mot veggpartier under bakkenivå over tid. Dette antas å svekke Siporexens konstruktive egenskaper, da materialet er sensibelt for fukt.
- Fuktig mur indikerer sviktende, eller manglende utvendig tettesjikt mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ingen umiddelbar konsekvens, men dagens situasjon må holdes under nøye oppsikt slik at ikke skadeomfanget eskalerer.
 - Yttervegger risikerer ytterligere fuktskader og svekkelser over tid hvis ikke det etableres fungerende tettesjikt.

For å lukke avviket:

- Det må etableres nytt utvendig tettesjikt på konstruksjonen.
- Det er registrert fuktpåvirkning i garasjekonstruksjonen, og det vurderes som nødvendig med tiltak for å hindre ytterligere skadeutvikling.
- Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på Siporex-konstruksjoner, og det anbefales at det innhentes fagekspertise for nærmere undersøkelser for å avklare eventuelt skadeomfang i Siporexvegger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Tak i bærende betongkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

- Vindusparti med trådglass fra byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vindusglasset er originalt og bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ingen umiddelbar konsekvens, men hensyntatt alder er restlevetid usikker.

For å lukke avviket:

- Vindu må utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

- Isolert vippeport fra byggeåret i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Porten bærer preg av bruksslitasje og elde, og har redusert brukersjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Porten er noe ustabil i bruk, men har restfunksjon og er i bruk i dag.
 - Usikker restlevetid.

For å lukke avviket:

- Vippeport må byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

- Betong med epoxybelegg.

Vegg:

- Malte flater.

Himling:

- Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist forhøyede fuktverdier, antatt sviktende eller manglende utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Fuktige overflater krever økt vedlikeholdsintervall og det vil forekomme mineralutslag og fuktskader i konstruksjoner.

For å lukke avviket:

- Det må etableres utvendige nye tettesjikt på alle overflater. Se pkt. veggkonstruksjon og "rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Betongdekke mot grunn fra byggetidspunktet. Ukjent beskaffenhet.
- Bærende betongdekke i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Originalt betongsjikt med datidens konstruksjonsprinsipp, antatt ikke bærende og som ikke holder dagens standarder.
 - Ukjent løsning mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ingen umiddelbar konsekvens.
 - Det må påregnes svekkelser og fukt over tid, grunnet datidens valg av gulvkonstruksjon, dimensjonering og begrenset med tettesjikt.

For å lukke avviket:

- Betongdekke mot grunn må utskiftes for å oppnå dagens standarder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

- Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

- Garasjen har naturlig ventilasjon.
- Det anbefales at det besørges god ventilasjon og evt. oppvarming for å begrense fuktig stillestående luft i garasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

- Drenering antatt fra byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i garasjekonstruksjonen. For å hindre ytterligere skadeutvikling bør det påregnes tiltak knyttet til fuktsikring og re-drenering.
 - Uten forbedringer vil konstruksjonen kunne bli ytterligere utsatt for fukt, med risiko for økt skadeomfang over tid.

Grunnmur og fundamenter

- Ukjent grunnmurs- og fundament prinsipp da dette er skjult.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

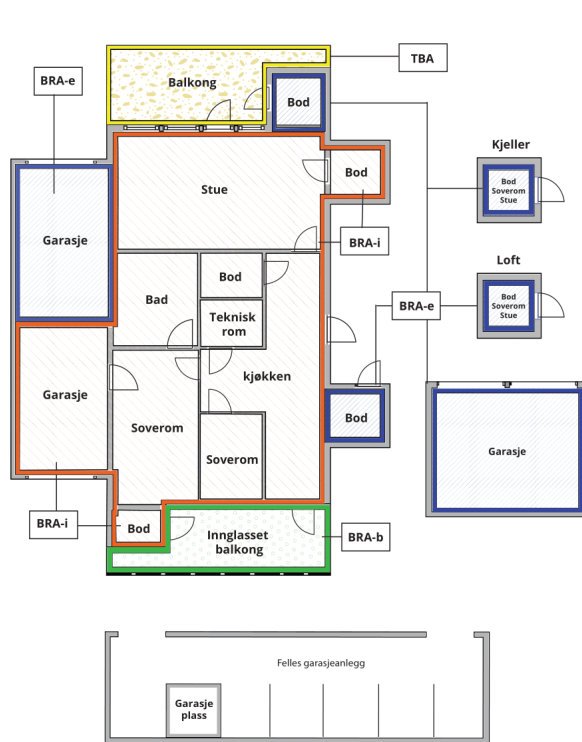
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Lagringsloft	7			7		66	73
Etasje 1	69			69	6		69
Etasje 2	68			68	2		68
Kjeller	65			65			65
SUM	209				8	66	275
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lagringsloft	Loftsrom uisolert		
Etasje 1	Entré/ trappehall, Kjøkken med åpen løsning mot stue, Stue og spisestue med utgang hage		
Etasje 2	Trapperom / gang, Soverom 1 med balkong, Soverom 2, Garderobrom/ walk in- closet, Bad		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue, Bad 1, Bad 2, Soverom/ stue., Kjøkken med åpen løsning mot stue		

Kommentar

- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger.
- Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard, NS 3940, og alle arealer avrundes i hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Ombyggingsarbeider kjeller og 2. etg. 2011:

- Det foreligger byggesøknad datert 16.05.2011 for etablering/ endring av våtrom i kjeller, samt utvidelse av bad i 2. etg. iht. dagens situasjon, hvor det er gitt "Tillatelse til tiltak" datert 13.09.2011.
- Opprinnelig var det allerede registrert vaskerom, samt wc- rom i kjeller, hvor wc i dag er utvidet til et dusjbad/ wc og vaskerommet er oppdelt til vaskerom, samt ett dusjbad/ wc.
- Det er ikke søkt om brukstillatelse og/ eller Ferdigattest og byggesaken ble arkivert 23.07.2025 som ulovlig hos PBE frem til det foreligger ny søknad og Ferdigattest.
- Manglende søknad om brukstillatelse/ Ferdigattest skyldes opphør av foretak som hadde ansvarsretten uten at denne søkte om brukstillatelse før opphør, og dette ble ikke videre fulgt opp av tiltakshaver/ byggherre med ny søknad iht. gjeldende regelverk.
- Etter plan- og bygningsloven foreligger det en plikt til å avslutte byggesaker med ferdigattest. Kommunen har også en plikt til å følge opp dette, og det er derfor de sender ut påminnelser i eldre saker om at man må huske å søke om ferdigattest.

Riving av bærevegg 2009:

- Det foreligger "Søknad i ett trinn" om riving av bærevegg i mellom kjøkken og stue datert 02.11.2009, samt tillatelse fra PBE datert 06.11.2009.
- Det er ikke søkt om brukstillatelse og/ eller Ferdigattest. PBE har etterspurt søknad om ferdigattest senest datert 09.01.2024.
- Manglende søknad om brukstillatelse/ Ferdigattest skyldes opphør av foretak som hadde ansvarsretten uten at denne søkte om brukstillatelse før opphør, og dette ble ikke videre fulgt opp av tiltakshaver/ byggherre med ny søknad iht. gjeldende regelverk.
- Etter plan- og bygningsloven foreligger det en plikt til å avslutte byggesaker med ferdigattest. Kommunen har også en plikt til å følge opp dette, og det er derfor vi nå sender ut påminnelser i eldre saker om at man må huske å søke om ferdigattest.

Garasje 1958:

- Det foreligger søknad om bygging av garasje for en bil datert i 24.03.1958, samt ekspedisjonsdokument (datidens ferdigattest) datert 03.05.1958.

1929/- 30

Vaaningshus/ vertikaldelt tomannsbolig:

- Det foreligger Bygge- anmeldelse (datidens byggesøknad, samt flere ekspedisjonsdokumenter (datidens ferdigattest) for Vaaningshus (dagens tomannsbolig) datert i 1929 og 1930.
- Det er ikke funnet original tegning av loft og kjeller i nr. 15, men det foreligger tegning av 15B sin kjeller som er en speilvendt løsning av nr. 15, og kjeller og loft er beskrevet i opprinnelig byggesak, og kjelleren i nr. 15 er inntegnet ved senere byggesaker.
- Kjeller og loft er ikke godkjent for varig opphold, og regnes som tilleggsdel til bolig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Enhver boenhet skal oppføres som egen branncelle iht. gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er ukjent om ulovlig boenhet i kjeller er oppført- og tilfredsstiller dagens krav til egen branncelle.
- Det er krav om to rømningsveier i kjeller slik kjelleren er innredet i dag, og dagens innredning av kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe vedlikeholds-/ overflatearbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Kjeller er ikke godkjent for varig opphold, og regnes som tilleggsdel til bolig.
- Kjelleren er innredet for varig opphold.
- Dagens vinduer er ikke tilstrekkelig for å tilfredsstille dagslysflate i rom for varig opphold.
- Dagens vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning som alternativ rømningsvei.
- Det er innredet en separat boenhet i kjeller uten tilknytning til hovedenheten. Enheten er ikke godkjent for varig opphold. Det er ikke tillatt å separere deler av kjeller som egen boenhet.
- Slik kjelleren i dag er innredet, så er det krav om to rømningsveier.
- Eier opplyser at vegg mellom kjellerstue og innredet boligdel er en lettvegg bygget oppå eksisterende gulv, og kan tas ned uten å berøre bærende konstruksjoner, alternativt kan det etableres dør i mellom rommene i lettveggen. Lettveggen er i dag oppført med lydreduksjon. Takstingeniør har ikke vurdert veggen, da dens oppbygning er skjult.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan, dels under terreng.		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan, dels under terreng.		Garasje	

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)
Tomannsbolig	202	7
Garasje	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

- Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende krav og mangle godkjenning av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingenør
	Arnt Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	11		0	442.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fagerborggata 15							
Hjemmelshaver							
Jakobsen Arnt							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

10 000 000

År

2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU1408>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Fagerborggata 15, 0360 OSLO

26 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fagerborggata 15

Postadresse

Fagerborggata 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen sammenhengende siden 2011.

Sporadisk i perioden 2007-2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Arnt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedentreprenør var ISS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ISS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ytterdører. Byttet vindu på loft og ett bad nede.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ISS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt helt nytt også trukket stigeledninc

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ISS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2011

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt helt nytt. Rør-i-rør. Også ny stikkledning/strømpe til offentlig avløp.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olimb

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

ISS har visstnok ikke fulgt opp med ferdigattest på bad og vegg kjøkken. Arkitekt Jo Eckhof følger opp dette.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95221690

Egenerklæringsskjema

Name

Jakobsen, Arnt

Date

2025-08-26

Identification

 **bankID** Jakobsen, Arnt



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jakobsen, Arnt

26/08-2025
13:36:03

BANKID

Nabolagsprofil

Fagerborggata 15 - Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Marienlyst	5 min
Linje FB1, 20, 25, 28	0.4 km
Stensgata	7 min
Linje 17, 18	0.5 km
Majorstuen	12 min
T-bane, buss, trikk	1 km
Majorstuen	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Nationaltheatret stasjon	23 min
Totalt 10 ulike linjer	2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	9 min
366 elever, 19 klasser	0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	11 min
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	14 min
711 elever, 46 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	7 min
417 elever, 24 klasser	0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	10 min
412 elever, 30 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole Oslo	10 min
450 elever	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

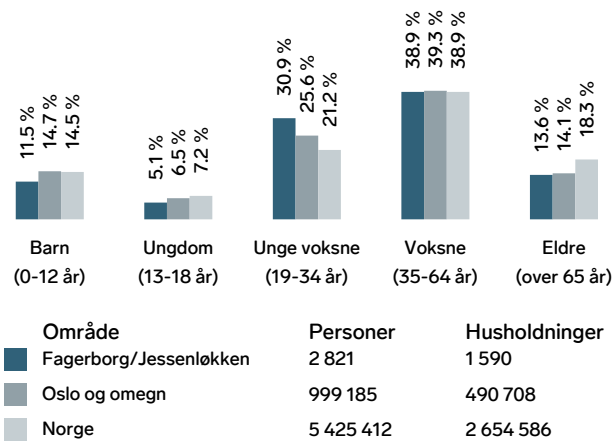
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år)	1 min
70 barn	0 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år)	4 min
68 barn	0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	7 min
44 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	6 min
Joker Kirkeveien	6 min
Søndagsåpent	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- 

Stensparken - balløkke
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Sophus Bugges plass
Ballspill

5 min 
0.5 km
- 

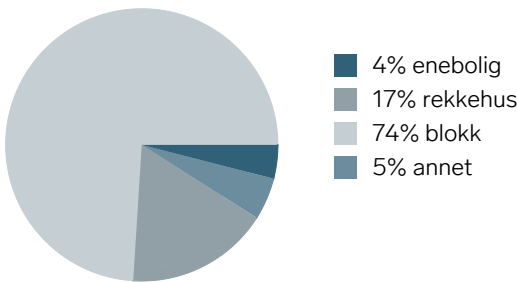
SATS Fagerborg

5 min 
- 

The Work Out

8 min 

Boligmasse



«Kjempekoselig på Fagerborg.»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

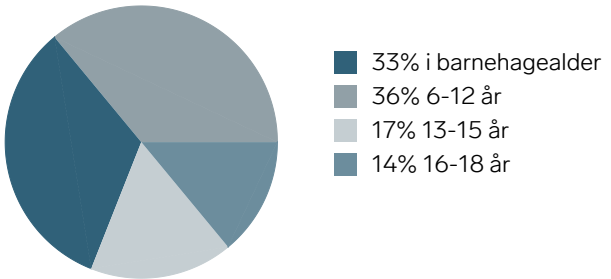
Valkyrien

9 min 
- 

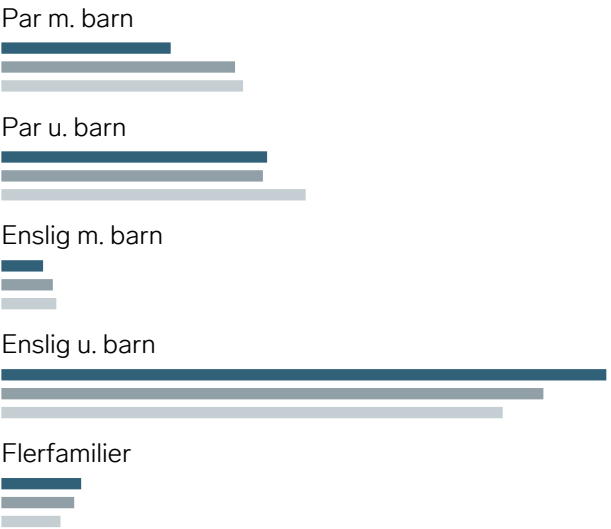
Boots apotek Bogstadveien

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 52%
- 

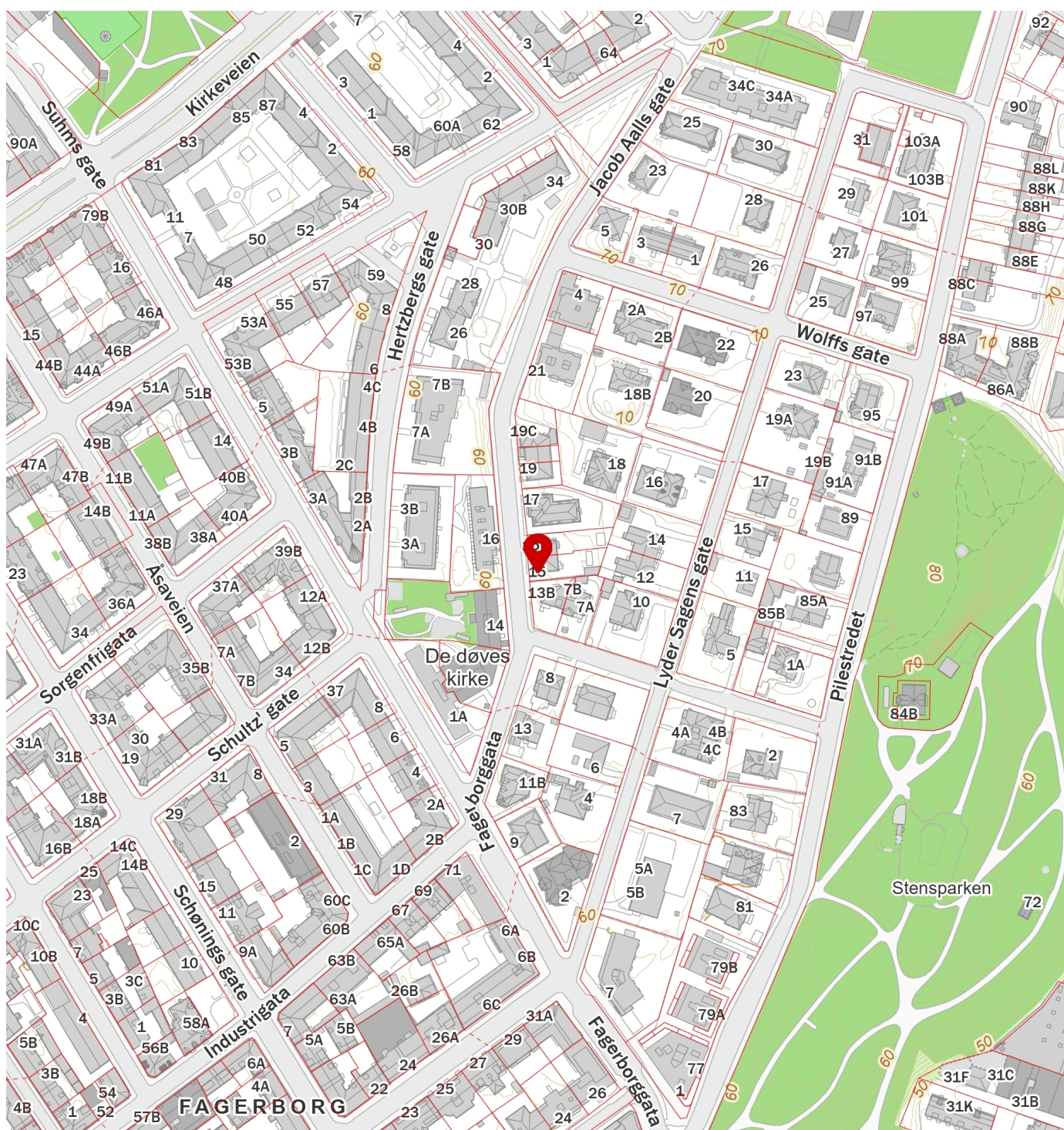
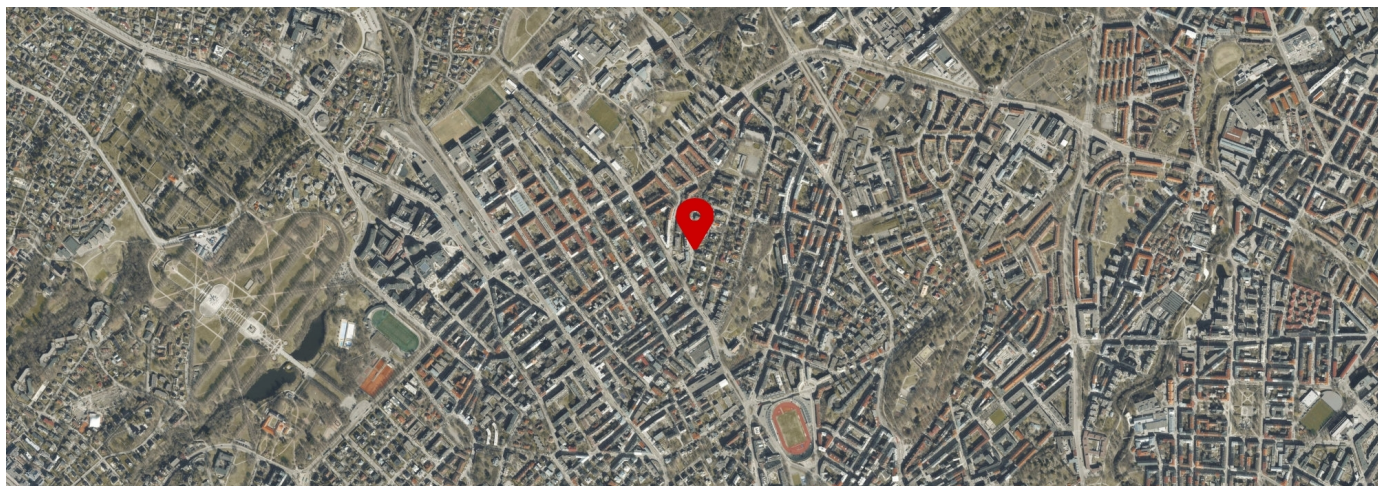
Fagerborg/Jessenløkken
- 

Oslo og omegn
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

* 15 FAGERBORG GT. *

DOBBELTBOLIG.

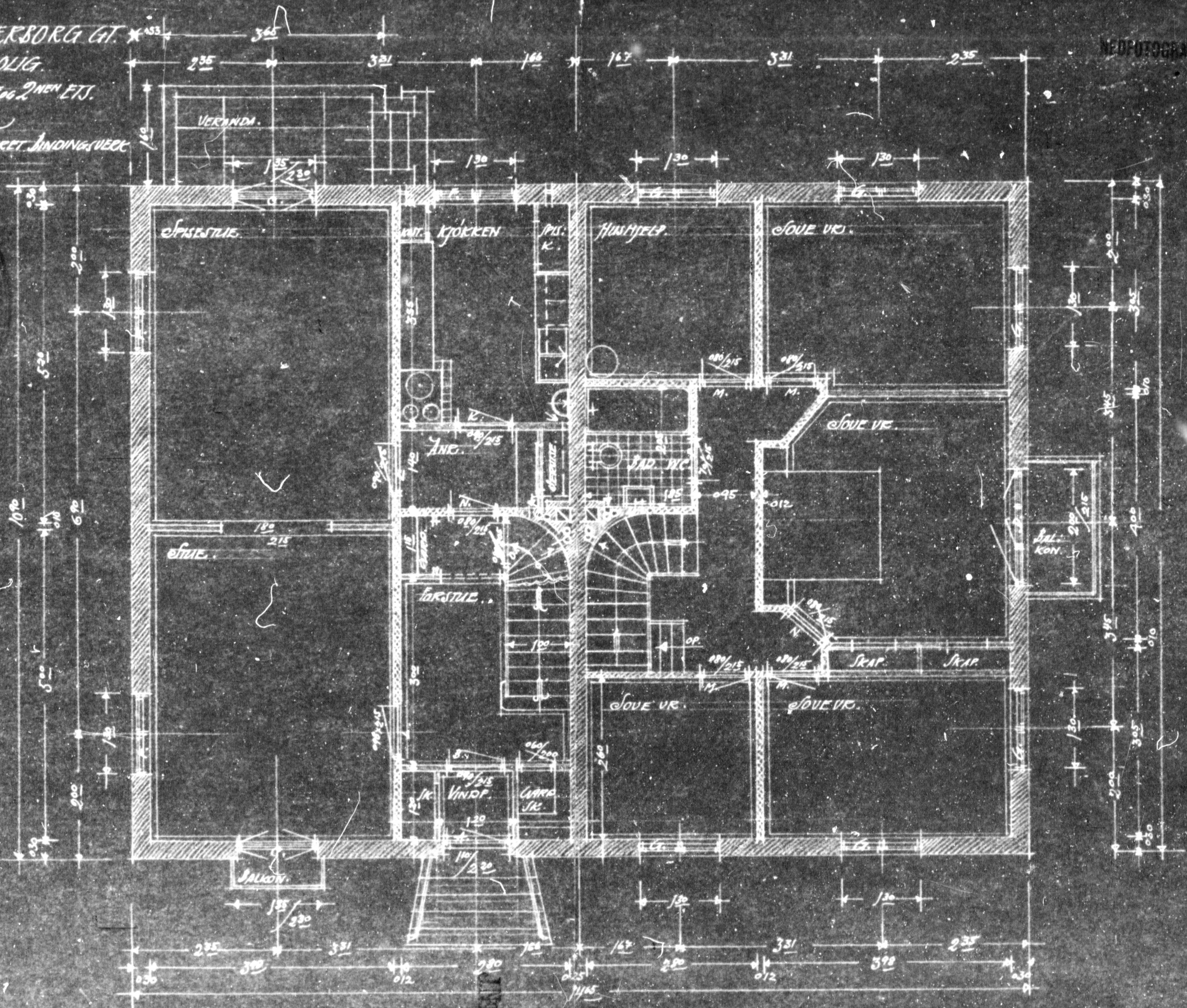
PLAN AV 1. OG 2. NED. ETS.

MUR

UTMURET JÄNDINGVECK

TRE

NEOFOTOGRAFERT 19 X



0133 B
1950

10 M. 1. 20.

1110/1.29
Ed. May
M.O.A.F.

15 FAGERBORG GT.

ROBBETBOLIG

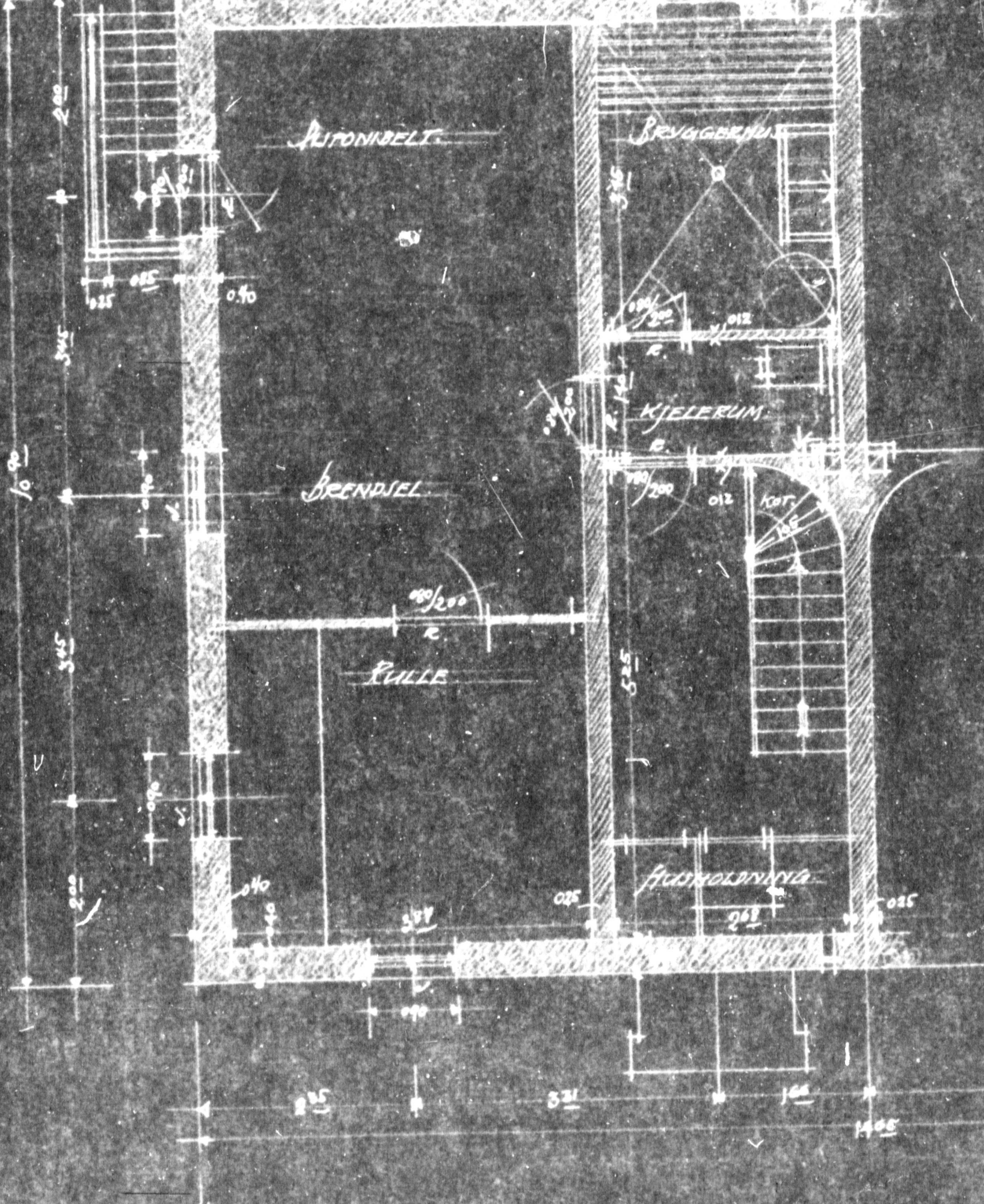
KJELLERPLAN

100% BETON

100% MUE

UTMURET BINDINGVÆR

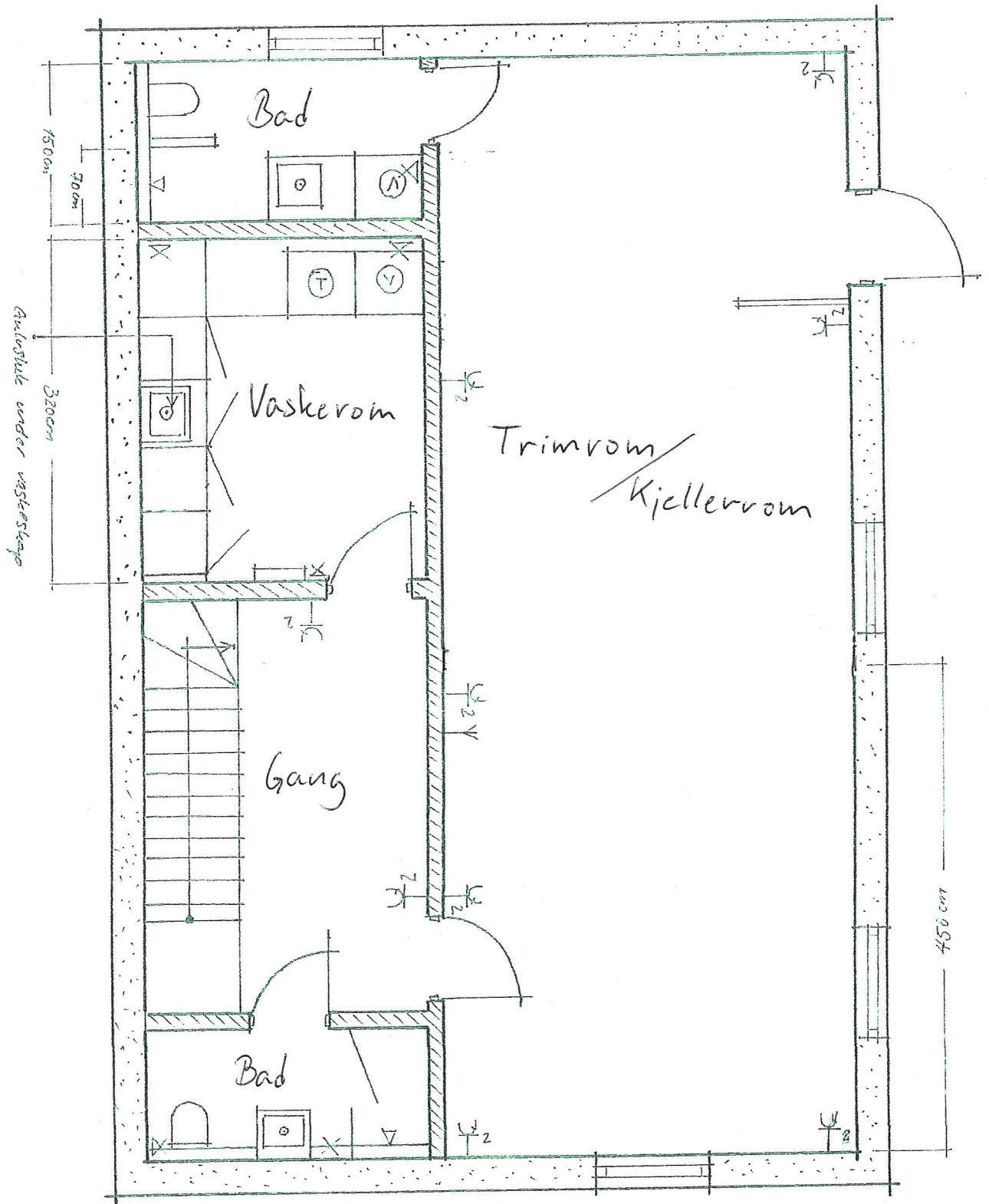
175



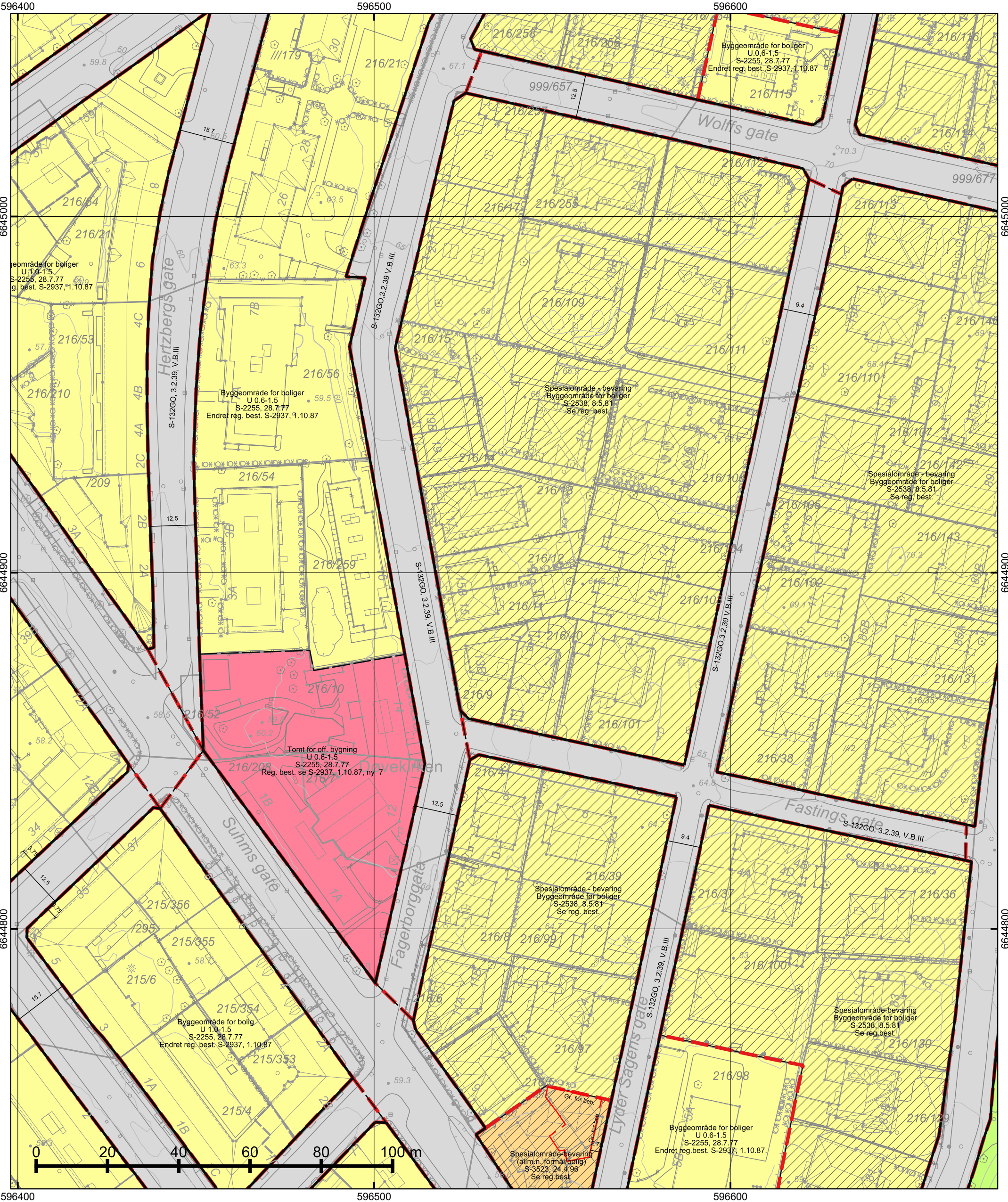
104.1.50.

ED Wieg. 16.59.

Ny Plan i Kjeller.



Faserborgst. 15 216/12



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 18.08.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330185/ 86517216

Adresse: FAGERBORG GATA 15

Gnr/Bnr: 216/11

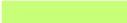
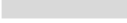
Deres ref.: 61898/ MARMAR

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 913 - Formålavgrensning

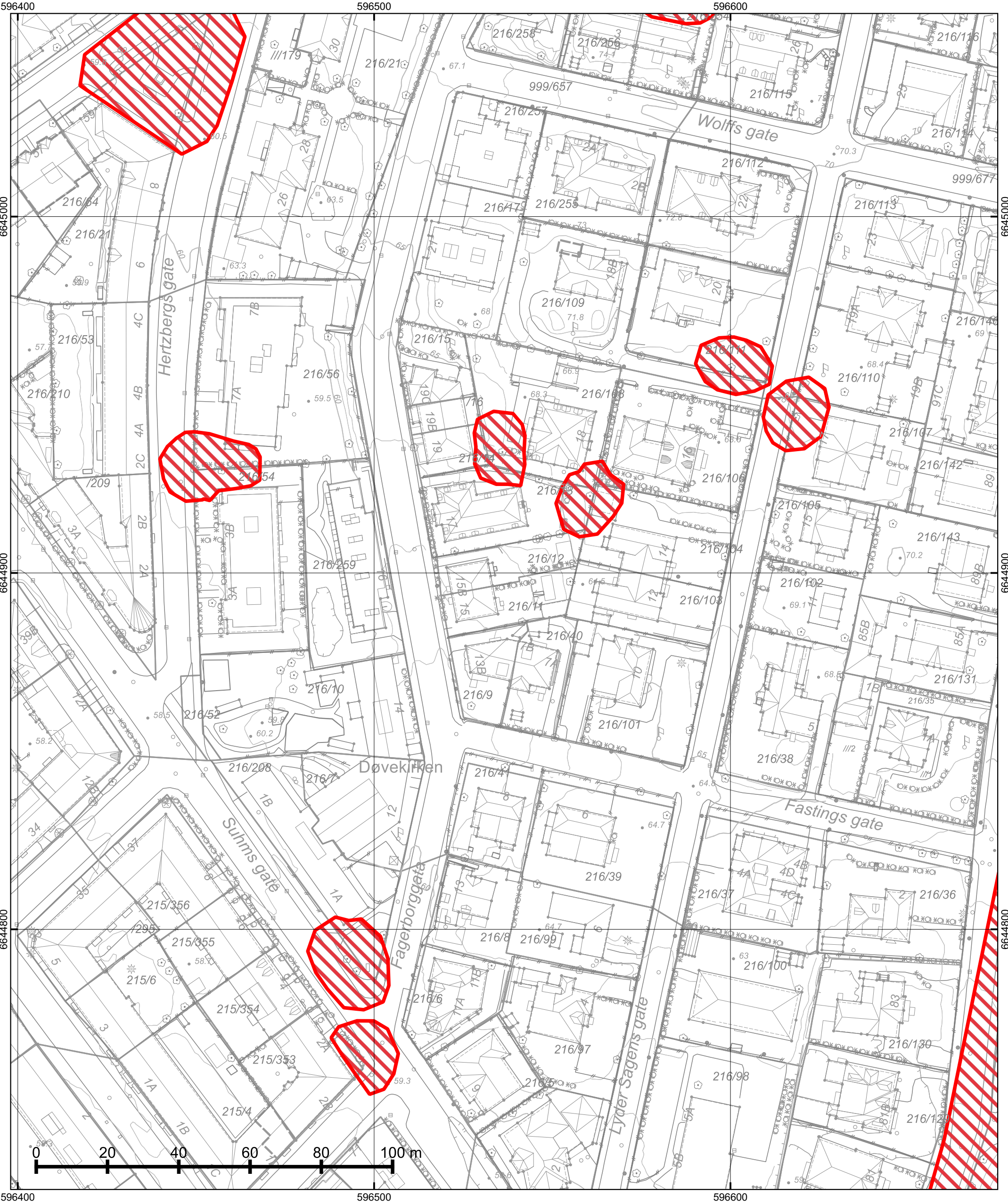
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

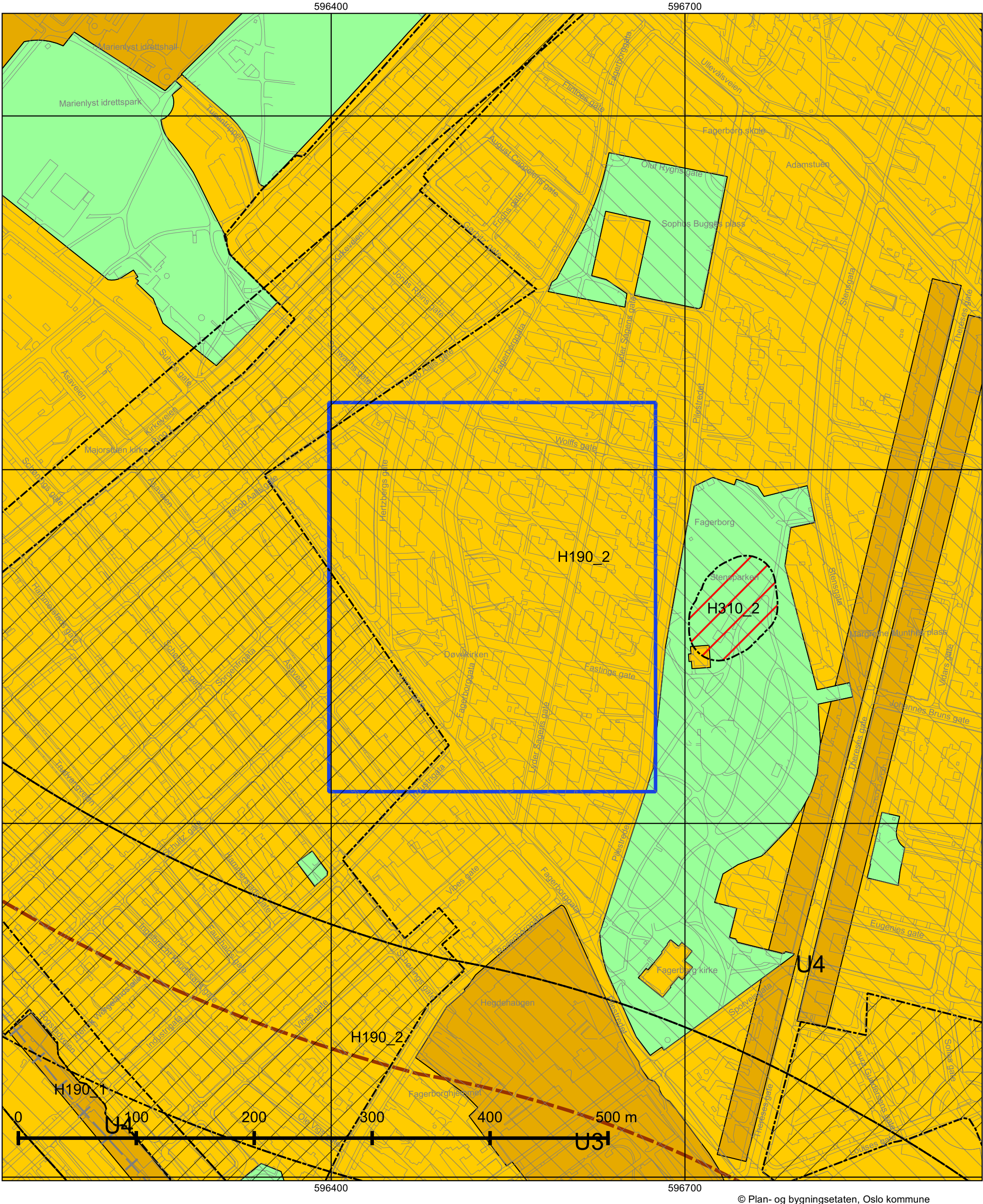


Oslo

Dato: 18.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



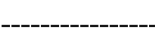
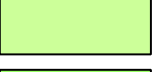
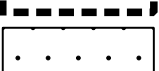
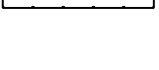
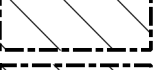
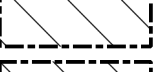
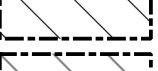
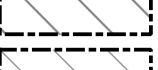
Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 330185/ 86517216	Deres ref.: 61898/ MARMAR	
Adresse: FAGERBORG GATA 15	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/11		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 330185/86517216 Deres ref.: 61898/ MARMAR	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517216
61898/ MARIMAR

Vår ref (Saksnr):

Dato: 18.08.2025

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20250818 for FAGERBORGATA 15.

GNR. 216 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1913.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

442 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

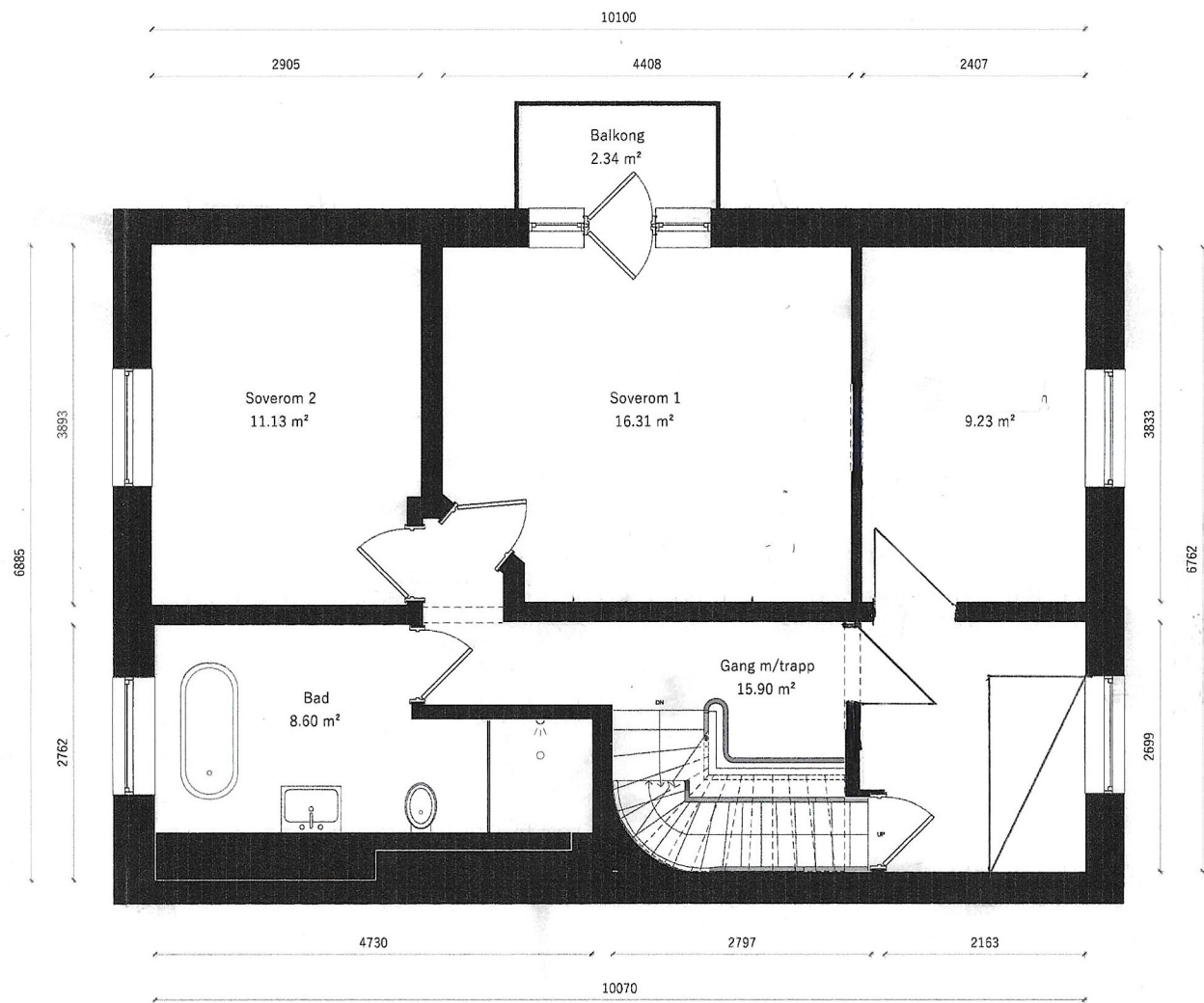
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

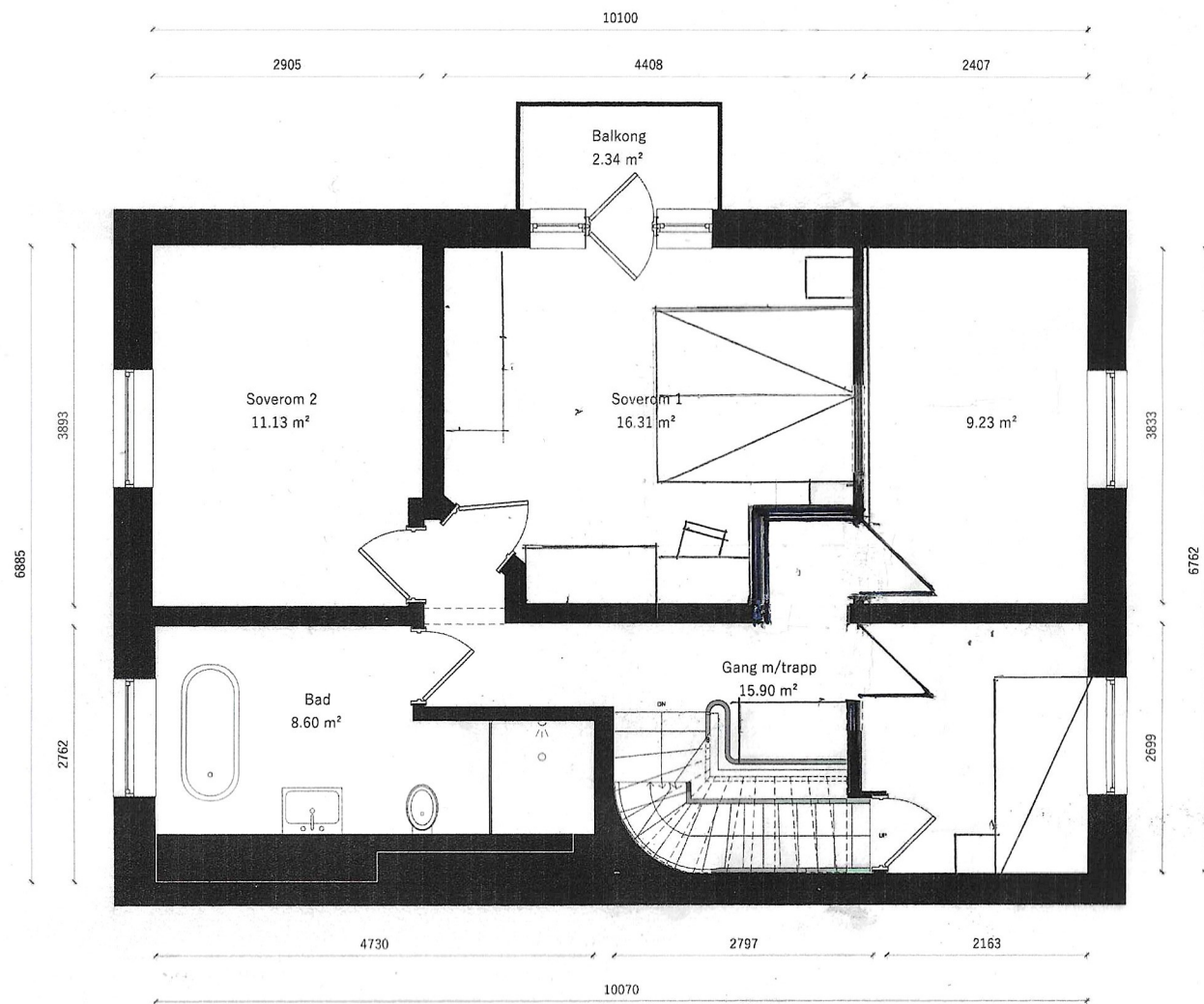
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





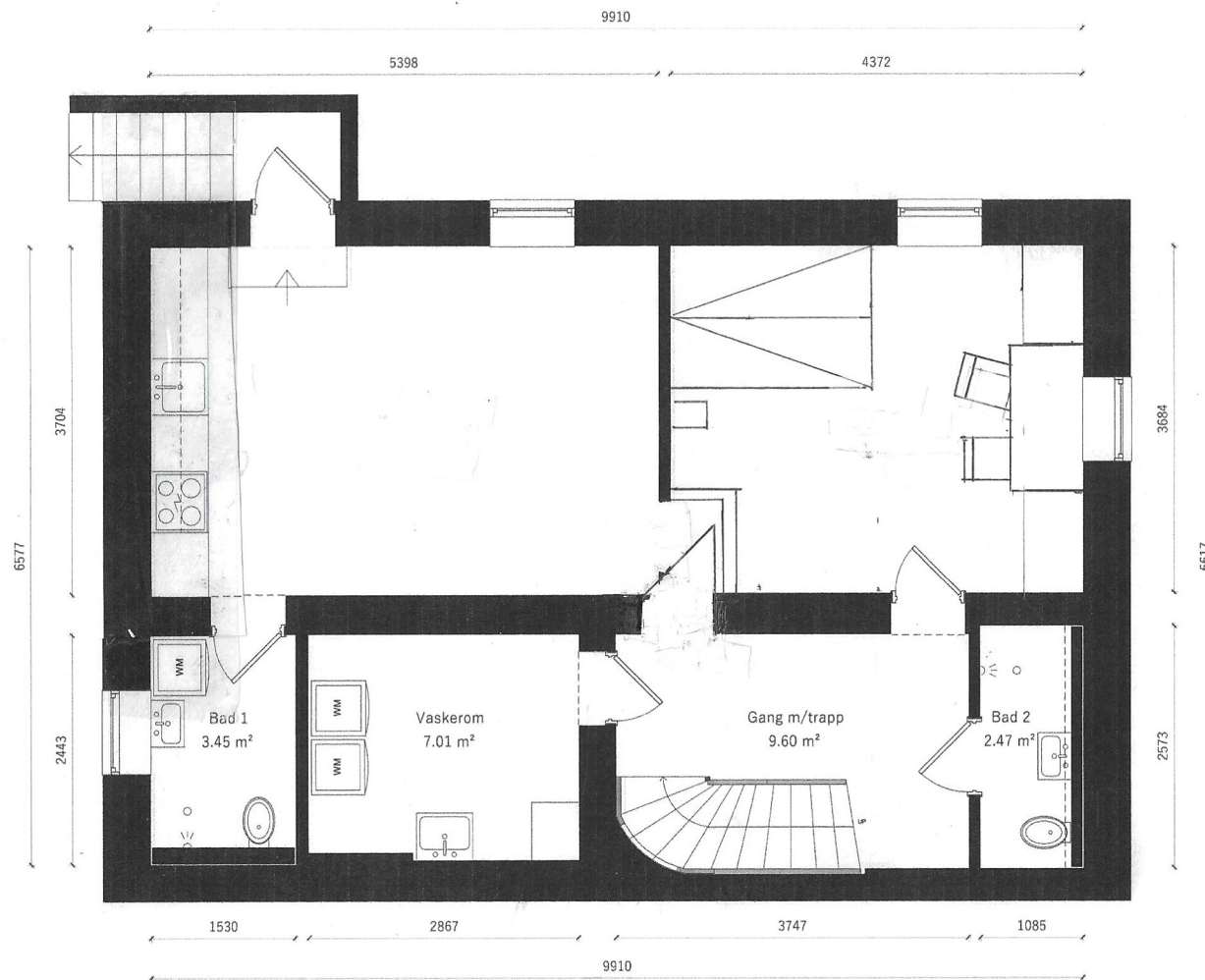
Fagerborggata 15

2.Etasje



Fagerborggata 15

2.Etasje



Fagerborggata 15

Kjeller