

Grønvoll allé 11G 0663 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1912

BRA: 91 m²

BRA (ny arealstandard): 95 m²

BRA-i (ny arealstandard): 91 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

24

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17867>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Sanitærutstyr:

Servant med ettreps servantbatteri og veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft) i wc-rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Trapp

Oppsummering

Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik inntrinn og opptrinn, lys, lakkert spilerekkverk på en sider av trappeløp.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde mellom ca 80-86 cm, målt på innside av trappevanger, samt manglende håndløper mot vegg på en side av trappeløp.

Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell til gulvsluk i vaskerom er i tilnærmet vater, stedvis lokalt noe i motfall.

Terskelhøyde på vaskerom side er målt til ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk er stedvis lokalt noe i motfall.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverk på to sider av trapp mellom stue og markterrasse og funksjonsfeil ved at tredør/port i levegg mellom markterrasse og internevei er vanskelige/treg å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak i forbindelse med manglende rekkverk til trapp som tilfredstiller krav til fallsikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2024

Rapportdato
2.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ann-Christin Børstad og Øyvind Børstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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


TAKSTHUSET
TAKSTENESTER



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Grønvoll allé 11G, 0663 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	130	Bruksnr:	143	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	15	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1912						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikehold. Leiligheten er omfattende rehabilitert og ombygget i 2022/2023.

Lavblokk i rekke over to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til intern vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Grønvoll allé. Det er foretatt en godkjent arealdisponering i oppgangen hvor 2.etasje disponerer loftsareal og 1.etasje disponerer kjellerareal. Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass med leiligheten, plassen har separat ladepunkt for el-bil. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Senere i 2022 ble det etablert akustikkhimling i begge plan med 250+50 mm isolasjon med himlingsbjelkelag. Eier opplyser i tillegg at yttervegger i 1.etasje er innvendig etterisolert i 2022 med 50 mm isolasjonsjikt og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende plater. Innvendig vegg er oppført med 73 mm isolasjon og 1 x 15 mm Ultraboard eller lignende på begge sider. I kjellergulv ble det i 2022 utført vesentlige radontiltak med etablering av bl.a radonsperre i gulv og dels nedre del av vegger (ca 80-90 cm opp fra gulv mot vegg) i form av folie/duk, radonbrønn og radonluftning. Det er i tillegg oppført radonmåler på vegg i ett soverom som viser radon nivået i rommet.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2000. Det er ikke montert snøfangere på tak. Feiestige på tak er montert. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Takrenner og nedløpsrør er montert nye i senere tid, antatt i 2000.

Drenering mot grunnmur under terrengnivå ble utført i regi av borettslaget i 2000 i henhold til eier.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, bortsett fra felles utvendig inngangsparti som har behov for oppgraderinger, da beiset trepanel er preget av aldring, oppsprekking og at trepanel har stedvis løftet seg.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	Entre, trappegang, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse/hage.	
Kjeller	47	45	2	Arbeidsrom med trapp, bad/wc, vaskerom, gang og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	91	89	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	44	4	0	0
Kjeller	47	47	0	0	0
Totalt m²	95	91	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	50	48	2
Totalt m²	50	48	2

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne areal disponerer leiligheten en trappebod i 1.etasje med adkomst fra fellesareal på ca 2,0 m2 gulvareal, trappeboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser. En separat, uisolert utebod plassert i hage på ca 4,4 m2 med strøm og lys.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er omfattende rehabilitert og ombygget i 2022/23.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
<p>Yttervegger i kjeller er utlektet.</p> <p>Det er ikke foretatt hulltaking i nedre del av yttervegger i kjeller, i henhold til ønske fra eier, med tanke på fare for å punktere radonsperre i gulv og nedre del av vegger i kjeller. Det ble ikke registrert fuktskjolder, strukturendring eller svelling i overflaten av plater på vegger ved visuell kontroll.</p> <p>Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom med klaffventil. Luftespalte er montert i alle vindusrammer i kjeller.</p> <p>Det er ikke etablert noe form for ventilering/tilluft i arbeidsrom i kjeller, i form av tilluftsventil gjennom yttervegg eller oppdriftsventilasjon. Arbeidsrom i kjeller er åpent via trappeløp opp til trappegang i 1.etasje.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>2-lags isolerglass vinduer fra 2008 med sprosser i 1.etasje.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i fløydør til markterrasse/hage i stue.</p> <p>3-lags isolerglass vinduer fra 2022 i kjeller, som to godkjente rømningsvinduer i arbeidsrom og ett soverom.</p> <p>Det er montert utvendige lyskasser rundt vindusåpninger under terrengnivå.</p> <p>Luftespalter er ikke montert i vindusrammer i 1.etasje, men etablert i vindusrammer i kjeller.</p> <p>Dør mot felles trappeoppgang i 1.etasje er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35). Produksjonsdato 21.02.2023. Det er ikke dør mot fellesareal i kjeller.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter i gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i 1.etasje eller kjeller.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2023. Pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2007.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipemur er ikke innkledd/tildekket i leiligheten utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter når pipeløp er innvendig rehabilitert i 2007. Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn i stue. Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak.	

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
-------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med spiseplass:

Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med lys, komposit benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Lys, komposit sprutplate er montert på vegg bak platetopp samt i lav høyde mot øvrig vegg.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (80 cm bredde), kombiovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap som høyskap.

Waterguard er monter i benkeskap. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2023 og fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2023.

Det ble registrert bra sug i ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--------------------------------------------------------------------------	-----

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra siv. arkitekt Granberg, datert 12.02.2022.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--------------------------------------------------------------	-----

Ferdigattest - Grønvoll allé 11G, datert 31.03.2023.

Ferdigattest - Grønvoll allé 11G. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 23.07.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
------------------------------------------------------------------	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-------------------------------------------------------------------------------	-----

Brannslukkingsapparat fra 2023.

Brannteppe.

Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Manglende avtrekk/tilluft i wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Sanitærutstyr: Servant med ettgreps servantbatteri og veggklosett.	
TG-2 er satt med tanke på manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft) i wc-rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp oppført ny i 2022/23.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik intrinn og opptrinn, lys, lakkert spillerekkverk på en sider av trappeløp.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde mellom ca 80-86 cm, målt på innsiden av trappevanger, samt manglende håndløper mot vegg på en side av trappeløp.

Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimumsbredde på 90 cm.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av avløpsrør i leiligheten er montert nye i 2022/23.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
<p>Det er montert synlige krom kobberør på vegg til servantbatteri i wc-rom og rørføring til varmtvannsbereder i vaskerom.</p> <p>Skjult rørføring i plast er i vesentlig grad benyttet i leiligheten.</p> <p>Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i vaskerom med hovedstoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leilighet i 1.- og 2.etasje er montert bak inspeksjonsluke i ett soverom.</p> <p>Frostfri vannutkaster/tappekran er montert på yttervegg i forbindelse med markterrasse. Innvendig stoppekran til vannutkaster er montert i fordelingsskap.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av vannledninger i leiligheten er montert nye i 2022/23.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
<p>Hovedstoppekraner i leiligheten montert i fordelingsskap i vaskerom samt bak inspeksjonsluke i vegg i ett soverom fungerer som tiltenkt.</p> <p>Det er montert overløpsrør fra fordelingskap og ut av vegg i vaskerom.</p>	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2022/23.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2022/23 og styring av lys og varme støtter gjeldene protokoller for smartstyring.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022/2023, dokument datert 23.05.2023.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i alle rom bortsett fra i vaskerom og bod i kjeller.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Støpt gulv
Årstall
Montert ny i 2023.

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Separat varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom. Rommet har gulvsluk.	
Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.</p> <p>Elektrisk avtrekksvifte i bad og vaskerom av type dampstyrt. Viftene ble ikke funksjonstestet på befaringssdag.</p> <p>Det er montert avtrekksventil i naturlig oppdriftskanal i gang i kjeller og mellom stue og åpent kjøkken i 1.etasje i 2024, etter undertegnedes befaring.</p> <p>Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i begge soverom i kjeller.</p> <p>Luftespalter er ikke montert i vindusrammer i 1.etasje, men etablert i vindusrammer i kjeller.</p> <p>Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i wc-rom.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i wc-rom, (se pkt. Toalettrom).</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak.</p>	

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og fliser og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i 2022/23 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
<p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i front av innebygget badekar er ca 0,7 cm.</p> <p>Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i vater.</p> <p>Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,0 cm.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring i gulvsluk var mulig å besiktige. Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med med to lyspunkter på hver side av speil. To veggmontert høyskap. Veggklosett. Innebygget badekar med termostat badebatteri.</p> <p>Det er montert innspeksjonsluke under innebygget badekar.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygde sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i bad av type dampstyrt. Viften ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilluftspalte i underkant av dør til bad er etablert, medfører mer effektiv luftutveksling i rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjsonen på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2022/23.

6.15 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Malt mur på gulv (Epoxymling) og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vaskerommet er oppført/rehabilitert i 2022/23.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell til gulvsluk i vaskerom er i tilnærmet vater, stedvis lokalt noe i motfall.	
Terskelhøyde på vaskerom side er målt til ca 3,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk er stedvis lokalt noe i motfall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rommet har plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring var synlig for besiktigelse. Membran/tettesjikt under klemring til gulvsluk var ikke synlig for kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rustfri Intra vaskekum med ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstå som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vaskerom av type dampstyrt. Viften ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til vaskerom på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen/rehabiliteringen av vaskerommet i 2022/23.

6.16 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i wc-rom, forøvrig behandlet mikrosement.

Kjeller:
Fliser i bad, malt mur (epoxymaling) i vaskerom, forøvrig behandlet mikrosement.

Alle gulvflater er montert nye/oppgradert i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulv fremstår som godt ivaretatte.

6.17 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater/mur i kjøkken og stue, forøvrig malte plater.

Kjeller:
Fliser og malte plater i bad, malte plater/mur i gang og ett soverom, forøvrig malte plater.

Alle veggflater er montert nye/oppgradert i 2022/23.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

Bærevegg mellom gang og ett soverom i kjeller ble demontert i 2022 og erstattet med innfelt H-bjelke i stål.

Det foreligger Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på bruksendring av leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner mellom dagens gang og ett soverom i kjeller.

6.18 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater i alle rom.

Kjeller:
Malte plater i alle rom.

Alle takflater er montert nye i 2022/23.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,62 m.

Takhøyden i arbeidsrom i kjeller er målt til ca 2,28 m på laveste nivå.

6.19 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.20 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørklokke, montert ny i 2024 etter undertegnedes befaring.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.
IKEA garderoabeløsning montert på vegg i ett soverom.
Integrert laminat arbeidsbenk mot en vegg i arbeidsrom.
Elfa veggmontert hylleløsning i stue og arbeidsrom.
Elektrisk styrt markise foran markterrasse, fra ca 2020.

Markterrasse på ca 41 m2 med strømuttak og utelys, oppført i trevirke, omsluttende lukkede leegger på tre sider med dør til internvei, samt 4 trins trappeadkomst til stue. Trappen er utført i trevirke som hønsetrapp uten rekkverk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverk på to sider av trapp mellom stue og markterrasse og funksjonsfeil ved at tredør/port i levegg mellom markterrasse og internvei er vanskelige/treg å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak i forbindelse med manglende rekkverk til trapp som tilfredstiller krav til fallsikring.

6.21 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant