

Fossveien 16B 0551 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 58 m²

BRA (ny arealstandard): 67 m²

BRA-i (ny arealstandard): 58 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31074>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Gang, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og kjøkken.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av eventuell klemring til til gulvsluk og tettesjikt i slukbrønnen på grunn av overliggende masse.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Integrert speil i vegg over servant.

Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2020). Ett høyskap med speilfront plassert på gulv.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Lokalt manglende fliser på vegg og åpne hull i vegg sjikt bak klosett.

Stedvis slagskader i gulvfliser

Stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 2,2 cm) dusjsone er ca 6,5 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstillende krav til 1:100 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1979.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1979 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra ca 1979 bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Antatt Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke.

Ballofix hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringssdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1979 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak over himling i bad mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1979 bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/nøkkel til Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak.

Elektrisk

Oppsummering

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget over himling i bad og var i vesentlig grad ikke mulig å besiktige. Det er i tillegg montert ekspansjonskar over himling.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at det ikke er montert lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilkoblet avtreksskanal i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, gang og mellomgang, samt lokalt noe manglende fugemasse og sprekkdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i mellomgang.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig/treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2025

Rapportdato
7.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åselill Sæthre**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fossveien 16B, 0551 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **228** Bruksnr: **37** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **12** Leilighetsnr:

Byggeår: **1899**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Fossveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade samt innslag av teglstein mot gate. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med profil plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekkeformasjoner i fasadeliv og trappeoppgang.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Entre, gang, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	58	58	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	58	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	67	58	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	4	2	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 7,2 m2. Boddør er vanskelig å åpne/lukke på grunn av at døren kommer i berøring med gulvet.

En loftsbod med gulvareal på ca 4,0 m2 målt under skråtak og ca 2,0 m2 i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2021.	
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull, fra ukjent år. Tetningslist rundt dørblad har stedvis løsnet og er lokalt noe defekt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet.	
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.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Gang, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og kjøkken.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.

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

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue er rehabilitert i 2021 i regi av borettslaget.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue.

Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

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 kan besiktiges fra to sider i stue og en side i gang. Øvrige deler av pipemur vender inn mot naboleilighet og kan derfor ikke besiktiges.

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

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved besiktigelse av tilgjengelig sider av pipemur i stue og gang.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2020 i henhold til eier.
Mørke, glatte, folierte fronter fra IKEA og laminert heltre benkeplate med sponkjerne samt nedfelt oppvaskum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Opplegg vaskemaskin.
Stoppekran og Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Det ble ikke registrert stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.
Benkeplate er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling mot vindu.
Laminert belegget montert mot avskjærte ender av benkeplate er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.
Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2020.
Avtrekkørør over ventilator i overskap er ikke montert.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Borgen og Bing Lorentzen Arkitekter, datert 06.01.1978, bortsett fra at opprinnelig stue er i dag ombygget til to soverom og mellomgang, samt tidligere soverom er i dag benyttet som stue.
Nevnte forandringer i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Expeditions-Dokument - Fossveien 16. Oppføring av Våningshus, attestert 28.10.1899.
Ferdigattest - Fossveien 16. Tilbygg for dusj/wc. Fasadeendring. Arbeidets art: Innredning av dusj/wc i 1.- 4. etasje. Datert 18.01. 1980.
Ferdigattest - Fossveien 16. Tiltaksart: Endringer/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 5 piper). Datert 29.10.2021.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat fra senere tid, årstall er vanskelig å registrere på apparat.
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2018.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1979. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1979 og 2020 i bad og 2020 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1979 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra ca 1979 bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring til bad og plastrør er benyttet som skjult rørføring til kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsopplegg fra ca 1979. Innvendige kobberrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1979 og plastrør fra 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Antatt Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Ballofix hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1979 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak over himling i bad mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1979 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/nøkkel til Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad fra 2020. Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad fra 1979. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automatsikringer fra antatt ca 2020, bortsett fra kurs 2 og 3 som er eldre fra ukjent år. Downlight belysning i alle rom, bort sett fra i begge soverom. LED pærer i bad (2025) og kjøkken, forøvrig halogen. Varmekabler i entre, gang og bad. To termostater for varmekabler er montert nye i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Innebygget varmtvannsbereder plassert over himling i bad.	
Årstall	
Eldre, fra ukjent år.	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsberederen er innebygget over himling i bad og var i vesentlig grad ikke mulig å besiktige. Det er i tillegg montert ekspansjonskar over himling.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at det ikke er montert lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke avtrekksventil tilkoblet avtreksskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av eventuell klemring til gulvsluk og tettesjikt i slukbrønnen på grunn av overliggende masse.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Integrert speil i vegg over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2020). Ett høyskap med speilfront plassert på gulv.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Lokalt manglende fliser på vegg og åpne hull i veggsjikt bak klosett.

Stedvis slagskader i gulvfliser

Stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 2,2 cm) dusjsone er ca 6,5 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:100 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1979.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, kjøkken, entre, gang og mellomgang, forøvrig parkett.

Fliser i kjøkken og gang er montert i 2020, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, gang og mellomgang, samt lokalt noe manglende fugemasse og sprekke-dannelser i fugemasse mellom gulvfliser i mellomgang.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, fliser og malte plater i åpent kjøkken, malte plater i mellomgang, malte panelplater/plater i ett soverom, forøvrig slemmet og malt tegl og malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Sprekkdannelser mellom plateskjøter på en vegg i stue, forholdet skyldes antatt setninger i gården. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i bad, malt glassfiberstrie i ett soverom, malt rabitzpuss i ett soverom, forøvrig malte takessplater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,77 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Lokale mindre sprekk/rissdannelser i malt rabitzpuss i ett soverom.

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

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, malte, profilert dører til bad og begge soverom. 4 tilluftshull er etablert i nedkant av baderomsdør.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig/treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringsdag. Frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant