

Eftasåsen 4 0687 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 89 m²

BRA (ny arealstandard): 102 m²

BRA-i (ny arealstandard): 89 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

11

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 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/rekvirenten 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/34274>

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 TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre, målt ca 1,7 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Det ble ikke utført laser nivellering på loft på grunn av heldekkende teppe på gulv (ustabilt underlag).

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter/høydeforskjell på gulv i entre og ett soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Eldre, åpen peisovn i stue, fra ukjent år. Peisovnen er ikke tilkoblet innvendig syrefast stålrør i pipeløp, i henhold til eier.

Det er montert fliser under og i forkant av åpen peisovn mot brennbart materiale på gulv. Stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser.

Alle piper i borettslaget er innvendig rehabilitert i 2017 i henhold til styret.

Pipemur kan besiktiges fra en side i entre, tildekket med malte mosaikkfliser på pipemur i stue, samt 3 synlige sider i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue. Alle 4 sider av pipeløp på loft er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.

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

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at røykrør fra åpen peisovn i stue ikke er tilkoblet antatt syrefast stålrør innvendig i pipeløp montert i 2017, forholdet må utbedres før åpen peisovn kan benyttes. Åpen peisovn av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken med spiseplass:

Glatte, folierte fronter med trestruktur samt 3 Vitrine fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på del av vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøl/frys fra ca 2014.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble rehabilitert/ombygget i 2004 og ny kjøkkeninnredningen ble montert.

Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje, men fremstår som normal godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

TG-2 er satt med tanke på at IKEA dørfront montert mot dørfront til oppvaskmaskin er løs og skjevtstilt, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskinen er dels defekt i henhold til eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Varmtvanns hovedstoppekran for antatt bad og kjøkken er montert i nabobod i kjeller i henhold til eier og var ikke tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting på befaringsdag.

Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til fungerende varmtvanns hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

Utskiftning av felles kaldtvanns røropplegg fra byggeår bør påregnes i nær fremtid i regi av borettslaget.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad. Termostat til varmekabler er montert ny i senere tid, ukjent år.

Halogen downlight belysning i bad.

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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av nytt elektrisk anlegg i sikringsskapet i 2010, dokument datert 01.03.2010.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte og at jordingskabel i hjelpesluk i dusjsone ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.
Berederen er montert på gulv i kjellerbod.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, manglende deksel foran varmeelement til bereder, samt at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsberederen bør påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.
Manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken og i to soverom med innvendige klaffventiler.
Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad, manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal, at en klaffventil i ett soverom er dels defekt og ikke festet tilfredstillende til vegg, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings og luftutveksling i leiligheten anbefales.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med hovedsluk og hjelpesluk var ikke mulig å kontrollere på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av bad med montering av nytt tettesjikt på vegger og gulv bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, at servantskapet er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone og enkelte mindre slagskader i overflaten av servant.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre er stedvis montert med nivåforskjell i høyde og at parkettgulv er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.8.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inger-Lise Fagernes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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, takteking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eftasåsen 4, 0687 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	47	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	76	Leilighetsnr:	218	
Byggeår:	1955					
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.

Firemannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn samt garasjeplass i henhold til eier, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Firemannsbolig oppført med grunnmur av murverk og teglstein, støpte kjellergulv. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein fra antatt byggeår.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2023 i henhold til eier.

Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.

Felles trappeoppgang er pusset opp i form av maling i 2022.

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	89	89	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og trapp til loft , stue med utgang balkong, 3 soverom.	
Loft	0	0	0		Loftsrom med fastmontert trapp.
Totalt m²	89	89	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	89	89	0	0	8
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	13	0	13	0	0
Totalt m²	102	89	13	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	53	0	53
Totalt m²	53	0	53

Kommentar til arealberegning

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,77 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og bygningsetaten. Gulvareal med trappeløp på loft er målt til ca 52,8 m2.

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 12,7 m2.

Felles vaskerom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 7,7 m2. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med oppforet tregulv og beiset trerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er 100 cm. Balkongens undergulv er antatt tekket med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv. Det er montert takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv. Brudd i ett øvre panelbord innvendig på balkongrekkverk. Forøvrig ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i 2.etasje og ett 2-lags isolerglass vindu fra 2008 på loft. 2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i balkongdør.
Luftespalter er montert i alle vindusrammer.
Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1989.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører 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.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet innenfor knevegger og gavlvegger med teppe montert på antatt underliggende sponplater på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Loftet er dels ombygget/utvidet i 2008 og innvendig vegger og tak er etterisolert i henhold til eier. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på i hvilken grad vegger og tak er etterisolert. Utenfor knevegger er det antatt uisolert kaldtloft. Fra opprinnelsen er loftet oppført i saltakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med betong takstein.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det var på befaringssdag dels ujevn spalteåpning mellom gipsplater opp mot møne på loft, eier opplyser at lister skal monteres opp mot møne etter undertegnede befaring og forholdet er derfor ikke besikttet. Det ble registrert stedvis sprekke-dannelser i skjøter mellom innvendige takplater og mellom veggplater. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom gavlvegger, forholdet medfører en redusert/dårlig luftutveksling på loftet som kan medføre kondensforhold på overflater. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på overflaten av vegg- og takplater på loft, ukjent årsak, men antatt forårsaket av kondens. Det anbefales å undersøke forholdet over tid for eventuell utvikling.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 1,7 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det ble ikke utført laser nivellering på loft på grunn av heldekkende teppe på gulv (ustabilt underlag). TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter/høydeforskjell på gulv i entre og ett soverom. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	
Ja	
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	
Ja	
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Eldre, åpen peisovn i stue, fra ukjent år. Peisovnen er ikke tilkoblet innvendig syrefast stålrør i pipeløp, i henhold til eier. Det er montert fliser under og i forkant av åpen peisovn mot brennbart materiale på gulv. Stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser. Alle piper i borettslaget er innvendig rehabilitert i 2017 i henhold til styret. Pipemur kan besiktiges fra en side i entre, tildekket med malte mosaikkfliser på pipemur i stue, samt 3 synlige sider i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue. Alle 4 sider av pipeløp på loft er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at røykrør fra åpen peisovn i stue ikke er tilkoblet antatt syrefast stålrør innvendig i pipeløp montert i 2017, forholdet må utbedres før åpen peisovn kan benyttes. Åpen peisovn av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

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-2

Åpent kjøkken med spise plass:

Glatte, folierte fronter med trestruktur samt 3 Vitrine fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på del av vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjø/frys fra ca 2014.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble rehabilitert/ombygget i 2004 og ny kjøkkeninnredningen ble montert.

Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje, men fremstår som normal godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

TG-2 er satt med tanke på at IKEA dørfront montert mot dørfront til oppvaskmaskin er løs og skjevstilt, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskinen er dels defekt i henhold til eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra i 2004.

Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med påtegnede, godkjente byggetegninger fra opprinnelsen med påført tilbygg for 1.- og 2.etasje, datert 17.03.1975, bortsett fra at en bærevegg mellom stue og tidligere soverom, nå kjøkken er demontert/åpnet, at balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1977 (registrert hos Plan- og bygningsetaten), bruksendring av leiligheten ved at loftsareal er innlemmet i leiligheten ved at innvendig trapp er oppført i del av dagens kjøkken, samt oppføring og demontering av enkelte lettvegger. Det ble ikke fremvist statiske beregninger eller godkjennelse på bruksendring av leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse med demontering av bærevegg mellom dagens kjøkken og stue fra Plan- og bygningsetaten på befaringsdag. Det ble heller ikke fremvist godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten på bruksendring og fasadeendring ved innlemmelse og ombygging av loftsareal til opprinnelig leilighet i 2.etasje.	
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 - Eftasåsen 4 (anført på arkivkort) , datert 24.04.1959. Ferdigattest - Eftasåsen 4. Tiltaksart: Tilbygg til våningshus, datert 27.02.1974. Ferdigattestert - Utvidelse av balkonger, datert 08.02.1980.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Lav takhøyde i loftsrom. Definert loftsrom har ikke bruksareal (BRA) og det er ikke godkjent rom for varig opphold på loftet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2016. 3 røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Brannstige er montert på utvendig gavlvegg med adkomst via vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp som er normalt godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Malt tretrapp fra ukjent år med åpne opptrinn, det er ikke montert veggmontert håndløper i trappeløp.

Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde (Ca 71 cm innside trappevanger, og ca 76 cm mellom innside rekkverk og vegg) og manglende håndløper.

Dybde inntrinn ca 16 cm.

Høyde rekkverk ca 80 cm.

Åpne opptrinn har underliggende montert fallsikring (ca 10 cm lysåpning mellom inntrinn) som er godkjent i henhold til forskrift.

Det anbefales å utbedre manglende håndløper i trappeløp for fallsikring.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Felles støpejerns avløpsopplegg.

Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Synlig plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004.

Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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 sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

6.10 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett.

Forøvrig er plast vannrør benyttet som skjult rørføring i to benkeskap i kjøkken, hvorav åpen samlestock for rørføring er montert i ett benkeskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannssopplegg er fra byggeår (kobberrør). Rørføringer i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004.	
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?	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
Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Varmtvanns hovedstoppekran for antatt bad og kjøkken er montert i nabobod i kjeller i henhold til eier og var ikke tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting på befaringsdag. Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken fungerte som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til fungerende varmtvanns hovedstoppekran i leiligheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og utbedre overnevnte forhold. Utskiftning av felles kaldtvanns rørøplegg fra byggeår bør påregnes i nær fremtid i regi av borettslaget.	

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 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet og ny felles stigeledning er montert nytt i 2010. Store deler av elektrisk anlegg i forbindelse med ny kjøkkeninnredning og rehabiliteringen av bad er montert i 2004.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Termostat til varmekabler er montert ny i senere tid, ukjent år. Halogen downlight belysning i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av nytt elektrisk anlegg i sikringsskapet i 2010, dokument datert 01.03.2010. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte og at jordingskabel i hjelpesluk i dusjsone ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod i kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2004

Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år. Berederen er montert på gulv i kjellerbod. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, manglende deksel foran varmeelement til bereder, samt at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsberederen bør påregnes i nær fremtid.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken og i to soverom med innvendige klaffventiler. Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad, manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal, at en klaffventil i ett soverom er dels defekt og ikke festet tilfredstillende til vegg, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering og luftutveksling i leiligheten anbefales.	

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2004 med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, som anses som tilfredstillende. Fall mot hjelpesluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,2 cm. Vindu er plassert i våtsone. Foringsplater i vindusåpning av malt trevirke. Lister rundt vindusåpning av vannbestandige behandlede metall lister. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast hovedsluk og hjelpesluk med klemring for folimembran fra 2004.	
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med hovedsluk og hjelpesluk var ikke mulig å kontrollere på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av bad med montering av nytt tettesjikt på vegger og gulv bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. Ett vegg- og gulvmontert høyskap. Veggklosett. Dusnisje av herdet glass med to fastmonterte vegger og dør, termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkjetørker montert på vegg.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, at servantskapet er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone og enkelte mindre slagskader i overflaten av servant.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i badet.

Det er montert luftespalte i vindusramme.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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 da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelige. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, teppe i loftsrom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre er stedvis montert med nivåforskjell i høyde og at parkettgulv er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte panelplater/mur i entre, malt tapet/mosaikkfliser i stue, malt panel/mur i ett soverom, malte plater i loftsrom, forøvrig malt tapet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
I tillegg se punkt loft.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt panel i entre og ett soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.
Mønehøyden i loftsrom er målt til ca 1,77 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2004, bortsett fra en soveromsdør fra 2013.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørklokke.
Skyvedørgarderobe mot en vegg i ett soverom.
Frittstående garderobeskap i to soverom.
Manuellstyrt markise foran balkong.

Utvendig treplattung på ca 10,7 m2 oppført på fellesareal i 2023 med transparent levegg oppført i trevirke på to sider. Høyden på treplattingen er under 50 cm fra terreng og det stilles derfor ikke krav til rekkverk.
Det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i borettslaget på oppføringen av treplattingen på fellesareal.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ett frittstående garderobeskap i ett soverom er dels skadet/defekt.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant