

# Sarpsborggata 5 0468 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 31 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 33 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 31 m<sup>2</sup>

### 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 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/rekvirenten 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/30092>

### 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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.

Balkongen er ikke tekket utover at balkonggulv har antatt påført vannbestandig maling.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyde er målt til ca 92 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på registrerte murverkskader og sprekkdannelser i murverk i front av utvendig metallbeslag under balkongdør, samt noe avskalling av sprøytebetong lokalt på en side av balkongdør utvendig. Forholdet medfører en økt fare for fuktvandring ned i konstruksjonen.

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

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via liten inspeksjonsluke. Varmtvanns stoppekran fungerer som tiltenkt. Kaldtvanns stoppekran ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse.

Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran for bad ikke lot seg åpne/stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse gjennom liten inspeksjonsluke.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre kaldtvanns hovedstoppekran i bad lettere tilgjengelig for avstengning av vann, samt at utskiftning av vannrør i bad bør påregnes på noe sikt.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i hovedsluk og hjelpesluk i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke avtrekksventil i åpent kjøkken via avtrekkskanal.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil fra byggeår. Det er ikke montert tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom.

Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Inspeksjonsluke i rørkasse i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg.

Fall/hødeforskjell målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist til hjelpesluk utenfor dusjsone er 0,3 cm.

Fall mot hjelpesluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til hovedsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å feste inspeksjonsluke i rørkasse bedre til vegg.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør påregnes full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran i nær fremtid.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad, som medfører mangelfull ventilering og en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og anbefales å kjøpe nytt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.4.2025

Rapportdato  
23.4.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Heidi Amlie Grindem og Tore Vilhelm Grindem

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHuset**  
Eiendomstaksering AS



#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag 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: Sarpsborggata 5, 0468 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	164	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1969						
Boligtype:	Leilighet						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Sarpsborggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser, beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate, etterisolert og forblendet med malt sprøytebetong i senere tid mot bakgård. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

## 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	31	31	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, soverom med utgang balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	2
Kjeller	2	0	2	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 1,7 m<sup>2</sup> og en loftsbod som ikke var tilgjengelig for besiktigelse på befaringssdag på grunn av mangel på nøkkel.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca 1,7 m <sup>2</sup> . Balkongen er oppført i murkonstruksjon. Malt betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv ført til utsiden av rekkverk. Rekkverk i murkonstruksjon med overliggende malt metall beslag på to sider. Profil glassfiber levegg mot nabobalkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppgradert i senere tid.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.

Balkongen er ikke teknet utover at balkonggulv har antatt påført vannbestandig maling.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyde er målt til ca 92 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
3-lags isolerglassvinduer fra 2024.
3-lags isolerglassvindu fra 2024 i balkongdør.
Det er ikke etablert luftespalte i vindusramme.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.

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?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på registrerte murverkskader og sprekkeformasjoner i murverk i front av utvendig metallbeslag under balkongdør, samt noe avskalling av sprøytebetong lokalt på en side av balkongdør utvendig. Forholdet medfører en økt fare for fuktvandring ned i konstruksjonen.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

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

## 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

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i senere tid, ukjent år.  
Lysgrå, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.  
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.  
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt 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.

## Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

## Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.5 Lovlighet

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

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen utført av ingeniør Ole Rygh, datert 29.05.1969, bortsett fra at stue fra opprinnelsen er inndelt i dagens soverom og stue i senere tid, samt at opprinnelig tekjøkken er åpnet opp og ny kjøkkeninnredning er oppført i dagens stue og tidligere tekjøkken.

Nevnte bruksendring av leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen da det omfatter demontering og remontering av lettvegger intern av hoveddel.

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

Ekspedisjonsdokument - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Boligblokk, datert 04.07.1969.  
Ferdigattest - Sarpsborggata 5. Arbeidets art: Nybygg, datert 28.05.1979.

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

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

Brannslukkingsapparat, fra 2002.  
En røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og anbefales å kjøpe nytt.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra senere tid, ukjent år. Felles avløpsopplegg fra byggeår.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget, 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 sameiet sitt ansvar.  Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60 - 80 år.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er montert malte kobberrør synlig på vegg til tappesteder i bad og synlige kobberrør i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsbereider i kjøller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Innvendige vannrør i leiligheten er montert i senere tid, ukjent år.	
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

Hovedstoppekraner for bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via liten inspeksjonsluke. Varmtvanns stoppekran fungerer som tiltenkt. Kaldtvanns stoppekran ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelig i rørkasse.

Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at kaldtvanns hovedstoppekran for bad ikke lot seg åpne/stenge på grunn av vanskelig tilgjengelighet i rørkasse gjennom liten inspeksjonsluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre kaldtvanns hovedstoppekran i bad lettere tilgjengelig for avstengning av vann, samt at utskiftning av vannrør i bad bør påregnes på noe sikt.

## 6.8 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 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
Jordfeilautomater som kurs 6 og 7 i sikringsskapet til kjøkken er montert i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er monter 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, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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 ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i hovedsluk og hjelpesluk i bad ikke er koblet til jord.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon gjennom avtrekkskanaler fra byggeår.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.  
Det er ikke avtrekksventil i åpent kjøkken via avtrekkskanal.  
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil fra byggeår. Det er ikke montert tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom.  
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.10 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert i senere tid med bl.a nytt støpejerns hovedsluk og plast hjelpesluk med klemring for foliemembran, ukjent år.	
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?	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-2**

Inspeksjonsluke i rørkasse i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist til hjelpesluk utenfor dusjsone er 0,3 cm.

Fall mot hjelpesluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til hovedsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å feste inspeksjonsluke i rørkasse bedre til vegg.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Støpejerns hovedsluk med klemring for foliemembran. Plast hjelpesluk 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?	Ukjent

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Det ble ikke registrert avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det bør påregnes full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran i nær fremtid.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Klosett. Dusjvegg/skyvedør og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Elektrisk, veggmontert håndkletørker.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det anbefales å feste dusjstang bedre til vegg.  
En lyspære i lyslist i forbindelse med speil over servant fungerte ikke på befaringdag.  
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad, som medfører mangelfull ventilering og 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 på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i våtsone, det ble ikke registrert negative forhold.



## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet.

### 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

### 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, malt mur i entre, forøvrig malte plater/mur.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater/mur i bad og stue/kjøkken, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,49 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra senere tid, som to skyvedører til soverom.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

En skyvedør lukker dårlig på grunn av åpning mot vindu i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

**6.15 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe mot en vegg i soverom.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

**6.16 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.19 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.20 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant