

Ekebergveien 33B 0196 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 28 m²

BRA (ny arealstandard): 37 m²

BRA-i (ny arealstandard): 28 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

8

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/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/29823>

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: Stue/kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

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

Det er montert Ballofix stoppekraner til enkelte separate tappesteder i bad, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende kranoverdel/nøkkel.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner til bad eller kjøkken.

Det antas at oppleggskraner i underetasje kan benyttes for stenging av vann til bad og kjøkken ved behov for korte avstengninger.

Felles varmtvannsbereder er montert i teknisk rom oppgang 31B (bygget ved siden av).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på alder på kobberrør i leiligheten fra byggeår som har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør montert synlig, skjevstilt opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standardar, samt manglende hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten som medfører at oppleggskraner i underetasjen må benyttes ved behov for stenging av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix kranoverdel/nøkkel.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2010. Ny termostat til varmekabler i 2025.
Downlight belysning i bad fra 2010.

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 eilitsyn) 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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2025, dokument datert 17.01.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiatorrør i stue og soverom mellom oppleggsrør og radiatorer ikke er montert i henhold til forventet faglig standard, da rørføringen er montert skjevstilt og unormalt langt ut fra vegg som medfører en økt fare for berøring- og trykkskader påført rørene.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,6 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,8 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall, samt stedvis bompuss under gulvfliser, utskårede felt i to veggfliser etter tidligere rørgjennomføringer, stedvis krakeleringer i overflaten av veggfliser, riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis og i en veggflis.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg, samt enkelte sårskader i laminat gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

7.4.2025

Rapportdato

16.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Linn Jorun Arntzen Toftegaard og Eddi Makita

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 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 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: Ekebergveien 33B, 0196 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 137

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1936

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 2 etasjer pluss underetasje og dels utbygget loft beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate. Adkomst til leiligheten via intern vei og trappeoppgang fra Ekebergveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering blir tildelt etter ansiennitetsprinsippet av styret i sameiet, forøvrig beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle i underetasje. Murkonstruksjon forblendet med teglstein samt pusset og malt.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein.

Utvendig fremstår lavblokken som godt vedlikeholdt.

Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i vesentlige sprekkdannelser og skjevheter/høydeforskjeller i støpt såle/gulv i disponibelt bodrom i underetasjen (styreleder opplyser at forholdet overvåkes (det er ikke opplyst på hvilken måte eller av hvem), samt sprekkdannelser i en yttervegg i underetasjen.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	28	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	28	28	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	28	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	37	28	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	4	1
Totalt m²	5	4	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i underetasje på ca 4,8 m2 og en loftsbod med ca 5,3 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,0 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer, montert nye inn i leiligheten i 2024.	
Det er montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Fabrikasjonsår 1989. Ny låskasse som hovedlås er montert i 2023.	
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 er ikke registrert funksjonelle avvik, eller andre forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 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-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i ca 2010.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2025) med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt er ikke montert.

Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er lokalt fuktpåvirket i form av noe svelling etter tidligere vannlekkasje fra avløp under oppvaskkum.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

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)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2010.	

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.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i 2010 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles avløpsopplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner blir berørt av bruksendringen. Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1936 var vanskelige å tyde.	
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
Ekspedisjons-Dokument - Ekebergveien 31B-33B - Våningshus. Attestert 26.11.1941.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra januar 2022. En røykvarslere fra 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 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
Synlige avløpsrør i leiligheten er er i vesentlig grad fra 2010. Felles støpejerns avløpsopplegg er fra byggeår, men antatt innvendig rehabilitert med nytrukket strømppe i ca 2010.	
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
Felles avløpsopplegg er luftet over tak. 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. 50 mm avløpsopplegg til dagens kjøkken er montert i gulv og tilkoblet avløpsrør til gulvsluk i bad, en horisontal lengde på ca 2,5 m. Ukjent hvilket fall avløpsrøret er montert med da det er integrert i gulvsjikt. Eier opplyser at det ikke har vært unormale forhold av dårlig avrenning gjennom avløp til kjøkken.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberør på vegg til tappesteder i bad i 2010. Plastrør montert synlig opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad, montert i 2010. Plastrør til kjøkken er montert skjult i gulv fra bad, montert i 2010. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberør er montert synlig på vegg i bad, dels fra 2010 og dels fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidspunkt for utførelse, se overliggende punkt.	
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
Det er montert Ballofix stoppekraner til enkelte separate tappesteder i bad, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende kranoverdel/nøkkel. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner til bad eller kjøkken. Det antas at oppleggskraner i underetasje kan benyttes for stenging av vann til bad og kjøkken ved behov for korte avstengninger. Felles varmtvannsbereider er montert i teknisk rom oppgang 31B (bygget ved siden av). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på alder på kobberør i leiligheten fra byggeår som har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør montert synlig, skjevstilt opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standardar, samt manglende hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten som medfører at oppleggskraner i underetasjen må benyttes ved behov for stenging av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix kranoverdel/nøkkel.	

6.7 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 25 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2025. Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2010, samt ny kontakt til komfyr i 2025. Det elektriske anlegget til bad er i vesentlig grad montert nytt i ca 2010.	
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2010. Ny termostat til varmekabler i 2025. Downlight belysning i bad fra 2010. 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. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2025, dokument datert 17.01.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorene og dels radiatorrør i stue og soverom fra byggeår.	
Det er montert to nye stoppekraner på radiatorrør i soverom i 2025 og en ny stoppekran på radiatorrør i stue i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorene og radiatorrør er mellom 60-80 år.	
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorene og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiatorrør i stue og soverom mellom oppleggssrør og radiatorene ikke er montert i henhold til forventet faglig standard, da rørføringen er montert skjevstilt og unormalt langt ut fra vegg som medfører en økt fare for berøring- og trykkskader påført rørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorene og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Elektrisk, sensorstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny i 2023. Tilfredstillende funksjon/avtrekk i henhold til eier. Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i kjøkken. En tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom, med innvendig klaffventil. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert i ca 2010 med blant annet nytt hovedsluk og hjelpesluk, nye varmekabler og påstøp på gulv, overflater og sanitærutstyr.	
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?	Ja
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

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,6 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,8 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall, samt stedvis bompuss under gulvfliser, utskårede felt i to veggfliser etter tidligere rørgjennomføringer, stedvis krakeleringer i overflaten av veggfliser, riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis og i en veggflis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Rustfritt stål hovedsluk med klemring for foliemembran utenfor dusjsone samt plast hjelpesluk i dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2025). Veggmontert speil (2025) over servant. Ett veggmontert skap (2010). Klosett (2010). Termostat dusjbatteri (2022) og forheng. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon påført elektrisk, sensorstyrt avtrekksvifte i bad i 2023.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Eier opplyser om tilfredstillende avtrekksfunksjon gjennom avtrekksviften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på moderniseringen av badet i 2010, bortsett fra noe billedokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i entre og bad, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg, samt enkelte sårskader i laminat gulv.

6.12 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig malt mur.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i bad, malte plater/mur i entre, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,48 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse foldedører til bad og soverom fra 2010.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i ca 2021.
Frittstående skyvedørgarderobe i soverom.
Fastmontert skap med speilfront i entre, fra 2010.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant