

Mor Go` hjertas vei 19 0469 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957

BRA: 66 m²

BRA (ny arealstandard): 74 m²

BRA-i (ny arealstandard): 66 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27142>

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

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 109 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det var ikke mulig å besiktige balkonggulv under overliggende plasttremmer på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue.

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) 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 kjøkken i 2024, dokument datert 19.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overliggende.

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.

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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller generelt krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre område på en side av slukrist hvor noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse. Avrenning til gulvsluk ansees som tilfredstillende da det er et svært lite område i dusjsone på en side av slukrist som er i tilnærmet vater.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt tilnærmet ingen terskelhøyde i døråpning til bad, noe som medfører en økt fare for at vann renner ut i entre ved belastning av større vannmengde på baderomsgulv.

Anbefalt minimums høyde på oppkant i døråpning er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk var kun delvis synlig for kontroll på grunn av overliggende masse.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon.

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

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2025

Rapportdato
5.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingeborg Tyldum Skogen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKSTENESTER



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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: Mor Go` hjertas vei 19, 0469 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 222 Bruksnr: 157 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 50 Leilighetsnr: 411

Byggeår: 1957
Bolittype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internei og trappeoppgang fra Mor Go` hjertas vei. 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 utvendig forblendet med teglstein.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

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 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje | 66 | 66 | 0 | Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong og 2 soverom. | |
| Totalt m² | 66 | 66 | 0 | | |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje | 66 | 66 | 0 | 0 | 8 |
| Kjeller | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Loft | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 74 | 66 | 8 | 0 | 8 |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft | 6 | 3 | 3 |
| Totalt m² | 6 | 3 | 3 |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,1 m² og en loftsbod på ca 6,1 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 2,9 m² i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>Østvendt, overbygget balkong på ca 7,9 m² med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med galvanisert bærekonstruksjon, aluminiums plater på gulv med overliggende plasttrekker. Det er naturlig avrenning fra gulv. Rekkverkskonstruksjon i aluminium med utfyllende profil stålplater som er behandlet. Mindre levegg på to sider av balkong.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Balkonger i borettslaget er antatt oppført nye/utvidet i ca 1989. Plasttrekker på gulv er montert nye i 2017.</p> | |
| 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 109 cm fra topp plasttrekker på gulv. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det var ikke mulig å besiktige balkonggulv under overliggende plasttrekker på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2022. |
| 2-lags isolerglass vindu fra 2022 i balkongdør. |
| Det er montert luftespalter i vindusrammer. |
| Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra antatt ca 2011. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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 |
| Ett vindu i kjøkken er noe tregt å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme. | |

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-2 |
| <p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0</p> <p>Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.</p> | |

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

Mørke, folierte fronter med trestruktur til benkeskap samt lyse, glatte, folierte fronter til overskap fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Integreert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø/frys. Komfyrvakt er montert. Separate stoppekraner til tappesteder i benkeskap. En mindre slagskade i platetopp. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i ca 2024 og fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2024.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra 1955, bortsett fra at balkonger er utvidet i senere tid.

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

Arkivkort med Ferdigattest datert 06.05.1960 og Brukstillatelse datert 10.04.1957.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.
En røykvarslere fra ca 2020.

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

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Synlige avløpsrør i kjøkken er i vesentlig grad fra 2024 samt fra 2003 og 2017 i bad. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i 2003. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| <p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> | |

6.7 Vannledninger

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg | Plast, Kobber |
| Det er montert synlige krom kobberør på vegg i bad til tappesteder. Samlestokk for røropplegg til leiligheten er montert over himling i bad med dels kobberør og plastrør | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør i leiligheten er i stor grad montert nye i 2003. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget montert i 2003. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.. | |
| 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? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.
 Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
 Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
 Resterende er borettslaget sitt ansvar.

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. | |
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Det elektriske anlegget i badet er montert nytt i 2003. Deler av det elektriske anlegget til kjøkken er montert nytt i 2024. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Varmekabler i bad, fra 2003.</p> | |
| 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 |

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 bygningsakkyndig 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 kjøkken i 2024, dokument datert 19.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overliggende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

| Type anlegg | Radiatorer |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør i leiligheten fra byggeår. | |
| 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 | |
| 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. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid. | |

6.10 Ventilasjon

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| <p>Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken. Tilluftsentil gjennom yttervegg i kjøkken og begge soverom med innvendig klaffventil, enkelte fra byggeår. Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> | |

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv og vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2003 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran. | |
| 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? | Ja |
| 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) |

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller generelt krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre område på en side av slukrist hvor noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse. Avrenning til gulvsluk ansees som tilfredstillende da det er et svært lite område i dusjsone på en side av slukrist som er i tilnærmet vater.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt tilnærmet ingen terskelhøyde i døråpning til bad, noe som medfører en økt fare for at vann renner ut i entre ved belastning av større vannmengde på baderomsgulv. Anbefalt minimums høyde på oppkant i døråpning er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk var kun delvis synlig for kontroll på grunn av overliggende masse. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse | |
| Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2017). Veggmontert speil over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører (2017) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2017). Kaldtvannsopplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i 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?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2003.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminatgulv i entre, linoleumsfliser i kjøkken og ett soverom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Fliser i bad fra 2017, laminatgulv i entre fra 2024, linoleumsfliser i kjøkken fra 2024 og ett soverom fra 2017, 1-stavs eikeparkett i ett soverom fra 2017, ukjent år i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tapet i entre og ett soverom, malt mur i kjøkken, malt mur/plater i ett soverom, malt mur/plater/tapet i stue.

Alle vegger er malt i perioden 2017 - 2019, bortsett fra i bad.
En vegg i ett soverom er utført i 2017 med påførte beisede kryssfiner plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre sprekkdannelser i overgang mellom murverk og platebelagte vegger i stue og ett soverom hvor døråpning fra opprinnelsen var etablert.
Forøvrig fremstår vegger som godt ivaretatte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i perioden 2017 - 2019, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,52 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Skyvedør til ett soverom fra 2017, forøvrig lyse, glattmalte dører fra byggeår med glassfelt til kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Fastmontert garderobeskap i begge soverom fra 2017 - hvorav garderobeskap i ett soverom ikke har dørfronter.
Integrert garderobeskap i ett soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

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