

Grindbakken 48 0764 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 97 m²

BRA (ny arealstandard): 106 m²

BRA-i (ny arealstandard): 97 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

4

TG-3

1

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/27712>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Kjøkken, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.
Ett soverom (stort), målt ca. 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken, stue og ett soverom (lite).
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom (stort).

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

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

Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 54 cm fra gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

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

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

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke på vesentlige skjevheter i terrassegulv.

Toalettrom: Wc-rom

Oppsummering

Heltre benkeplate med stein servant og ettgreps servantbatteri med underliggende benkeskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Rommet har plast gulvsluk med vannlås. Fall til gulvsluk er i tilnærmet vater. Avløp fra servant er ført ned i gulvsluk.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventilasjon i wc-rom. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk mangel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere avtrekksventilasjon i wc-rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.

Det er ikke avtrekksventil tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem i kjøkken eller wc-rom.

Tilluftsentil gjennom yttervegg i kjøkken, stue og i begge soverom med innvendig klaffventil.

Luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avtrekksventil i kjøkken og wc-rom tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
4.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Martine Schøyen Egge og Nils Martin Egge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Bygningsesakkyndig



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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: Grindbakken 48, 0764 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 33 Bruksnr: 2236 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 54 Leilighetsnr: 1001

Byggeår: 1983
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leiligheten ble omfattende rehabilitert og stedvis ombygget i 2018.

Terrasseblokk i 2 etasjer pluss 2 underetasjer og garasjeanlegg i kjeller, beliggende innerst i blindvei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internervei og trappeoppgang fra Grindbakken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr. 1001, med separat ladepunkt for el-bil, montert ny i 2021.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m. Plassen grenser mot betongvegg på en side. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde.

I henhold til dagens bestemmelser ansees ikke biloppstillingsplassens breddemål å være tilfredstillt.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt panel.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Tak i borettslaget ble rehabilitert 2010 med bl.a ny tilleggisolasjon og ny to-lags papp.

Yttervegger mot øst og vest er utvendig utført og etterisolerte i regi av borettslaget i 2024.

Gavlvegger er rehabilitert/etterisolert i 2015.

Betongrehabilitering av terrasser og garasjer i 2013.

Overliggende opplysninger om årstall og utført arbeid er opplyst av eier.

Terrasseblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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	97	95	2	Entre, bad/wc, wc-rom, kjøkken med utgang markterrasse, stue med utgang terrasse, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	97	95	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	97	4	0	29
1.U. etasje	2	0	2	0	0
2.U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	106	97	9	0	29

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en terrassebod på ca 2,0 m², to boder i forbindelse med markterrasse på henholdsvis ca 1,0 m² og 0,8 m², bod i U1 på ca 2,2 m² og bod i U2 på ca 2,6 m².

4 felles sykkelrom i bygget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Vestvendt, dels overbygget terrasse på ca 11,7 m2 med utelys og strømuttak. Terrassen er oppført med betonggulv og integrert avrenningsrenne i gulv. Betong blomsterkasse danner rekkverk i front med høyde på 54 cm og dybde på ca 78 cm i topp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 54 cm fra gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Balkong, Annet
Dels overbygget, østvendt markterrasse på ca 16,7 m2 med strømuttak, veggmontert utelys samt 6 uplights belysning integrert i terrasse gulv. Markterrassen er oppført i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trevirke av markterrassen er oppført av eier i ca 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.</p> <p>Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på vesentlige skjevheter i terrassegulv.</p>	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>3-lags isolerglassvinduer fra 2015 montert i gavlvegg, forøvrig fra 2024.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>3-lags isolerglassvinduer i skyvedør til terrasse i stue og i dør til markterrasse i kjøkken fra 2024.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB38), fra 2024. Døren har sikkerhetslås og elektronisk lås.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se overliggende punkt for årstall.	
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
<p>Det ble registrert noe slark mellom dørblad og dørramme i dør mot felles trappeoppgang. Forholdet kan medføre en økt grad av transport av lyd og energi. Det anbefales justering av dørblad i dørramme.</p>	

6.4 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-3
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Kjøkken, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m. Ett soverom (stort), målt ca. 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken, stue og ett soverom (lite). TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom (stort).</p> <p>Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 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
<p>Mørke, folierte fronter med trestruktur fra HTH kjøkken med grå kompositt benkeplate med underlimt rustfri oppvaskkum samt Quooker ettgreps kjøkkenbatteri.</p> <p>Integrert komfyr med induksjons platetopp, kombi dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap med isbitmaskin som høyskap, kaffemaskin og vinskap.</p> <p>Stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløfe er montert i benk. Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.</p> <p>Stoppekran, strupeventil og trykk manometer er montert på vanninntak til isbitmaskin i skap over frysenskap, samt Waterguard.</p> <p>Kjøkkeninnredningen og kjøkkenøy er oppført ny i 2018 og fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter som nedsug i induksjon platetopp, fra 2018.	

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Om dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke kontrollert da tegninger ikke er tilgjengelige på internett hos planinnsyn hos kommunen.</p> <p>Det er foretatt ombygninger i form av demontering og oppføringer av lettvegger i leiligheten i 2018. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles røropplegg og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.</p> <p>Ved rehabilitering av bad, wc-rom og kjøkken fremkommer det at gulvsluk, avløpsrør og vannledninger er montert i rør traseer ned pigget i betonggulv. Det er vanskelig å vurdere ut fra billedokumentasjon i hvilken grad utslissingen i betonggulv berører bærende betongdekker. Det er opplyst fra utførende totalentreprenør og rørlegger at brannskille ikke er brutt.</p>	
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
<p>Ferdigattest - Jerpefaret felt K, blokk 6. Arbeidets art: Nybygg. Datert 15.07.1985.</p> <p>Ferdigattest - Grindbakken 42-48. Tiltaksart: Fasadeendring - omtekking av tak. Datert 19.11.2010.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.</p> <p>Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom: Wc-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
<p>Det er ikke avtrekksventilasjon i wc-rom.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Heltre benkeplate med stein servant og ettgreps servantbatteri med underliggende benkeskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Rommet har plast gulvsluk med vannlås. Fall til gulvsluk er i tilnærmet vater. Avløp fra servant er ført ned i gulvsluk.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventilasjon i wc-rom. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk mangel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekksventilasjon i wc-rom.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet synlig i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra 2018.	
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**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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 borettslagets sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
-------------	-------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vannrør i leiligheten er fra 2018. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.</p> <p>Bad, wc-rom og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingssskap i vegg i bad med stoppekraner. Overløpsrør fra lukket fordelingssskap er ført ut av vegg i bad.</p> <p>Hovedstoppekraner i lukket fordelingssskap fungerer som tiltenkt.</p>	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i entre, bad og wc-rom, fra 2018.
LED downlight belysning i bad, wc-rom og dels i kjøkken og stue, fra 2018.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 2 x 35 ampere skrusikringer fra byggeår.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 til platetopp er 25 ampere og ikke 20 ampere som oppført.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2018, bortsett fra hovedsikringene til leiligheten fra byggeår.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2018, dokument datert 07.06.2018 og i 2025, dokument datert 25.02.2025.

Det ble foretatt en Brannforebyggende Elkontroll Bolig, i henhold til NEK 405-2-2 i 2025, dokument datert 26.02.2025. Det fremkommer av dokumentet at anlegget etter utbedringer av avvikene er i forskriftsmessig stand.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem i kjøkken eller wc-rom.
Tilluftsentil gjennom yttervegg i kjøkken, stue og i begge soverom med innvendig klaffventil.
Luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avtrekksventil i kjøkken og wc-rom tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/ombygget i 2018 med bl.a to nye plast gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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-1
Tilfredstillende fall til gulvsluk utenfor dusjsone.	
Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.	
Terskelhøyde i døråpninger på baderomsside er ca 1,9 cm og 2,5 cm.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To plast gulvsluk (hovedsluk) 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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Benkemodul i trevirke med to servanter og to ettgreps servantbatteri montert på heltre benkeplate med underliggende skuffer- og hylleløsning. Stort veggmontert speil med to overliggende lyslister over servantbenk. Veggklosett. Dusjnise med termostat dusjbatteri for innbygging i vegg med to dusjhoder. Heltre arbeidsbenk med underliggende avsatt plass til vaskemaskin med opplegg.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Det er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Avløp fra servanter er ført ned i gulvsluk i badet (brutt avløp).</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.</p>	

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
<p>Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved flislagte vegger og kjøkkeninnredning. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det ble fremvist bildedokumentasjon underveis i prosessen ved rehabiliteringen av badet i 2018.</p>	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre, bad og wc-rom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulv er montert nytt i 2018.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv fremstår som godt ivaretatt.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad og wc-rom, malte plater/mur i stue, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra i bad og wc-rom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad og wc-rom, malt plater/mur i stue og ett soverom, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2018

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,40 m på høyeste nivå og ca 2,14 m under overliggende takterrasse.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse og sorte, profilerte dører fra 2018, bortsett fra sort lakkert dør til ett soverom med inntrukket midtfelt fra 2025, samt skyvedør med glassfelt mellom entre og stue fra 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderobe i ett soverom med speilfronter fra 2018 og skyvedørsgarderobe i ett soverom fra 2020.
Integrert, plassbygget, malt hylleløsning i stue.
Elektrisk, fjernstyrt markise foran terrasse, ny markiseduk og motor fra 2019.
Elektrisk, fjernstyrt, utvendig blendingsgardin foran ett vindu i soverom mot vest fra 2019.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant