

Nedre Kalbakkvei 14 0950 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 76 m²

BRA (ny arealstandard): 83 m²

BRA-i (ny arealstandard): 66 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

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/35451>

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

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

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

Rekkverkhøyde til underkant av skyvevinduer er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under overliggende folie/belegg.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte skyvevinduer er vanskelige å åpne/lukke samt bevege sideveis, og at vannbestandig folie/belegg på gulv har stedvis løsnet fra underlag og løftet seg i form av folder, forholdet vanskeliggjør i større grad et jevnt fall til avrenningspunkt i balkong gulv. Fall mot avrenningspunkt i innglasset balkong ble ikke kontrollert på befaringsdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.

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:

Entre, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom (lite), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på målt skjevhet/høydeforskjell på gulv entre.

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

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i entre, bad og kjøkken. Reguleringshjul på termostat til varmekabler i kjøkken er løs.

Downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er 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 etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Felles avtrekkskanaler er renset i regi av borettslaget i ca 2024.

Tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og begge soverom. Innvendig klaffventil fra byggeår foran tilluftsventiler i begge soverom.

Luftespalte er etablert i en vindusrammer i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken og at forholdet medfører redusert 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 dørterskel til topp slukrist/hovedsluk utenfor dusjsone er ca 1,1 cm og ca 2,3 cm til topp slukrist/hjelpesluk i dusjsone. Fallforholdet/hødeforskjell anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,2 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse og at ca 25% av gulvflaten i dusjsone er i tilnærmet vater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til hovedsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil 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.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i kjøkkenbenk.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 2005 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder i nær fremtid.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.9.2025

Rapportdato

5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Unni Martinsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, 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: Nedre Kalbakkvei 14, 0950 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 91

Bruksnr: 53

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 195

Leilighetsnr: 2205

Byggeår: 1955

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Nedre Kalbakkvei.

Kommunalt vann og avløp.

Biloppstillingsplass og garasjeplass fordeles etter søknadsordning i borettslaget. Forøvrig parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre dekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringssdag.

Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid, ukjent år.

Lavblokken fremstår som 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
2. etasje	76	66	10	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	76	66	10		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	66	0	9	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	83	66	8	9	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	4	5
Totalt m²	9	4	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerboder på 4,4 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 9,0 m2 under skråtak, samt ca 4,3 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

NB, innglasset balkong har et netto innvendig areal på ca 9,2 m2. Når innglasset balkong opplyses til ca 10 m2 under «Sekundærrom» i arealberegningen er dette på grunn av at veggarealet mellom stue og innglasset balkong skal medregnes i arealet til innglasset balkong «Sekundærrom» i henhold til NS3940.

Felles sykkelrom, vaskeri og tørkerom

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt innglasset balkong på ca 9,2 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betong gulv med overliggende folie/belegg. Integrert avrenningsrør i betonggulv. Rekkverk oppført i malt teglsteinskonstruksjon med overliggende glassfelt og skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er innglasset i ca 1995.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyde til underkant av skyvevinduer er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under overliggende folie/belegg.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte skyvevinduer er vanskelige å åpne/lukke samt bevege sideveis, og at vannbestandig folie/belegg på gulv har stedvis løsnet fra underlag og løftet seg i form av folder, forholdet vanskeliggjør i større grad et jevnt fall til avrenningspunkt i balkong gulv.	
Fall mot avrenningspunkt i innglasset balkong ble ikke kontrollert på befaringssdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2016.	
Det er montert luftespalter i vindusramme i kjøkken, forøvrig ikke.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2016 i fløyddør til innglasset balkong i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 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: Entre, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom (lite), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-2 er satt med tanke på målt skjevhet/høydeforskjell på gulv entre. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Fronter er malt i 2024 i henhold til eier.

Lyse, malte, lettprofilerte fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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)

Eldre ventilator med kullfilter over komfyr.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert moderat sug gjennom ventilatoren.

Underkant ventilator er montert ca 48,5 cm over keramisk platetopp, dette er under anbefalt høyde med tanke på brannsikring

Utskiftning av ventilator bør påregnes på noe sikt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Dagens bruk er antatt i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at bod fra opprinnelsen er innlemmet i dagens bad.

Ukjent om bruksendringen i leiligheten ved ombygging av tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad) er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det ble ikke registrert dokumentasjon på baderomsrehabiliteringen i Planinnsyn hos kommunen eller Ferdigatteast.

Det var ikke tilgjengelighet til opprinnelige tegninger i Planinnsyn gjennom internett.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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?

Ja

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 senere tid, ukjent år. Brannslange i kjøkkenbenk.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2006 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Felles avløpsopplegg fra ca 2006.	
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 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 borettslagets sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til veggklosett. Noe krom kobberrør er montert i benkeskap i kjøkken. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2006 i bad og kjøkken. Felles kaldtvannsupplegg er fra antatt ca 2006.	

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
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekransen 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 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i ca 2006.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i entre, bad og kjøkken. Reguleringshjul på termostat til varmekabler i kjøkken er løs. Downlight belysning i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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 etter 1999.	
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.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør 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	TG-2
Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning i benkeskap og vanskelig å besiktige.	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder antatt plassert på gulv.	
Årstall	
Ca 2005 i henhold til eier.	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-IU	
Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.	
Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i kjøkkenbenk.	
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 2005 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder i nær fremtid.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Felles avtrekkskanaler er renset i regi av borettslaget i ca 2024.

Tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og begge soverom. Innvendig klaffventil fra byggeår foran tilluftsventiler i begge soverom.

Luftespalte er etablert i en vindusrammer i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken og at forholdet medfører redusert ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i ca 2006 i regi av borettslaget med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist/hovedsluk utenfor dusjsone er ca 1,1 cm og ca 2,3 cm til topp slukrist/hjelpesluk i dusjsone.

Fallforholdet/høydeforskjell anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,2 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse og at ca 25% av gulvflaten i dusjsone er i tilnærmet vater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Plast
Støpejerns gulvsluk med plast vanlås og klemring for foliemembran, fra ca 2006. Plast hjelpesluk i dusjsone, fra ca 2006.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til hovedsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr montert nytt i ca 2006 fremstår som normalt godt ivaretatt. Det ble registrert noe krakeleringer i overflaten av servant i område lokalt rundt servantventil. Ett glassdeksel mangler foran en downlight lyspære i lyslist over servant.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil 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?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i ca 2006.

6.13 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i entre, bad og kjøkken, 2-stavs eikeparkett i stue, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Laminatgulv i begge soverom er preget av aldring og stedvis noe bruksslitasje. Forøvrig fremstår gulv overflater som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

6.14 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig malt tapet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde fra 2013.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

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 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant