

# Etterstadkroken 7E

## 0659 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 58 m<sup>2</sup>

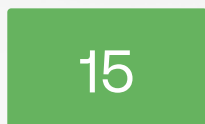
BRA-i (ny arealstandard): 53 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25565>

### 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

Rekkverkshøyden er målt til ca 97 cm fra topp tregulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terrøng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

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

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

### Elektrisk

#### Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskap er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler 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 fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning for bad.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Veggmonterte, svingbare dusjvegger er montert i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.12.2024

Rapportdato  
5.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Helge Sveen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
TAKSTHUSET



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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: Etterstadkroken 7E , 0659 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 135      Bruksnr: 45      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 50      Leilighetsnr:  
Byggeår: 2002  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Leiligheten vender ut mot gårdstun.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Etterstadkroken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr 82.

Biloppstillingsplassen har følgende mål:

Dybde på oppmerket plass inn til bod er 4,93 m. Bredde på plassen mellom bæresøyle/vegg oppført i betong til innside oppmerket linje mot naboplass er 2,19 m.

SINTEF sin anbefaling for minimumstørrelse på biloppstillingsplass tilstøtende til vegg/søyler på en side av plassen er 5,0 m lengde og 3,0 m bredde.

Biloppstillingsplassen har en bredde under dagens anbefalte minimumsbredde.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av lys tegl og fasadeplater. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken 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
5. etasje	53	53	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	53	53	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m<sup>2</sup>, beliggende i forbindelse med biloppstillingsplassen i felles garasjeanlegg i naboblokk.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
<p>Sydvendt, overbygget balkong på ca. 7,6 m<sup>2</sup> med strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Naturlig avrenning fra balkongulv. Aluminiums rekkverk, dels som spilerekkverk og dels med utfyllende transparente stål plater. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under oppforet tregulv.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tregulv er montert i senere tid, ukjent år.	
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 tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
<p>Rekkverkshøyden er målt til ca 97 cm fra topp tregulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>2-lags isolerglass vinduer fra 2001. Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>2-lags isolerglass vindu fra 2001 i balkongdør.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Dør mot fellesareal er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.  Tetningslist på dørbled mot fellesareal fra opprinnelsen er fjernet.  Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  Soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for tiltak.</p>	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Lyse, glatte, folierte fronter fra Myresjøkøk med bøk endelister. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Laminat benkeplate er noe fuktpåvirket i form av svelling i front lokalt over oppvaskmaskin.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen andre symptom 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

Mekanisk

Ventilator over komfyr fra byggeår med av/på spjeld.

Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra ARCASA Arkitekter AS, datert 03.05.1999.

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

Ferdigattest - Etterstadkroken 5. (nå Etterstadkroken 7E og F) Tiltaksart: Oppføring. Datert 29.01.2003.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra februar 2023.

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår.

Felles brannvarslingsanlegg med to sensorer i leiligheten samt fellesareal.

En røykvarsler fra senere tid, ukjent år.

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

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles antatt støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Synlige avløpsrør leiligheten er i vesentlig grad fra 2002. Felles avløpsopplegg fra byggeår (2002).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten samt ved vanttilkobling av varmtvannsbereider i kjøkken. Noe kobberør er montert i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kaldtvann hovedstoppekran for leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekransen fungerer som tiltenkt.</p> <p>Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.</p>	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår, bortsett fra tilkobling av strøm til speilskap i bad i 2023.</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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
Sikringsskap er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.  
Elektrisk oppvarming.  
Varmekabler 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Bereder er plassert på gulv dels innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Årstall

2002

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.  
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue. Luftespalter er montert i vindusrammer.	

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 2002.	
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**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Fall på baderomsgulv til gulvsluk må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

**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 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**

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.

Det ble ikke registrert avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Full rehabilitering av badet med med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning for bad.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). 3 speilskap med overliggende lyslist over servant (2023). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass (2024) og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Veggmonterte, svingbare dusjvegger er montert i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2002.

**6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs parkett.

**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, forøvrig malte plater/mur.

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

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Folierte stål himlingsplater i bad, forøvrig malte betongelementer.

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

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,41 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe preget av bruksslitasje.  
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.  
Fastmonterte garderobeskap i entre og soverom.

### 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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant