

Høgdefaret 10 1178 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1928

BRA: 117 m²

BRA-i: 112 m²

Samlet vurdering

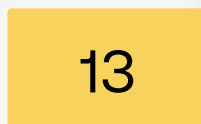
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21225>

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 TG3

Vinduer og dører: 2. etasje

Oppsummering

Det er råteskader på utsiden av balkongdøren, og i listen på vinduet som vender mot balkongen.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Anbefalte tiltak

Utskifting av balkongdør pga råteskade må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Markisen er defekt. Det er noe malingsavflassing på håndløpere på balkongen.

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Takterrassen er tekket med membranduk.

Anbefalte tiltak

TG 2 pga: Overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales at høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i gangen i 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det er noe skjevheter i de andre rommene også.

Det er stedvis noe knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa er innkledd med fliser på badet i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverket er dårlig festet på loftet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det må påregnes å festet rekkverket bedre.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har antagelig passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 er satt pga. at det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er skader på servanten..

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. TG 2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad på loft

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG 2 er satt pga. at det er noe bruksslitasje på dørene, og døren til badet på loftet subber i rammen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å vedlikeholde dørene, og justere døren til badet på loftet.

Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2024

Rapportdato
13.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Maren Wilberg Rostad**
Navn: **Nils Harald Bråfelt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Høgdefaret 10, 1178 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **151** Bruksnr: **98** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1928**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet i 4-mannsbolig beliggende i ett populært boligområde på Bekkelaget. Boligen går over to etasjer med hovedplan i 2. etasje samt loft. Tomteareal: 1 062,3 m². Felles eiet.

Kort vei til rekreasjonsområder som Østmarka, Byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta/Ekeberghallen, EKT Rideskole og Husdyrpark.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming, peisovn og gulvvarme i stuedel og kjøkken.

Tiltak på eiendommen

2023: Malt huset utvendig.

2022: Ny drenering rundt bebyggelse.

2021: Ny taktekking samt rehabilitering/utvidelse av balkong.

2013/2014: Påbygg samt innredning av loft med bad.

Grunnmur oppført i naturstein/teglstein.

Veggkonstruksjonen i reisverk med stående kledning.

Taket har saltaksform tekket med betongstein fra 2021.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Boligen går over 2 plan (2 etg. + loft) og ble påbygget/utvidet i 2013/2014.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 83 | 78 | 5 | 0 | 11 |
| Loft | 34 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 117 | 112 | 5 | 0 | 11 |

Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft | 74 | 34 | 40 |
| Totalt m² | 74 | 34 | 40 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|--|-------------------|
| 2. etasje | 78 | 78 | 0 | Entré, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue og spisestue. | |
| Loft | 34 | 34 | 0 | Trapperom, bad, gang og 2 soverom. Gulvarealet er ca. 74 m2. | |
| Totalt m² | 112 | 112 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5 m2

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|--|---------|
| Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 11 m2 med utgang fra stue og kjøkken. Det er markise, utelys og stikkontakt på balkongen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 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? | 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.

Markisen er defekt. Det er noe malingsavflassing på håndløpere på balkongen.

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Takterrassen er teknet med membranduk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 pga: Overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales at høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører: 2. etasje

| Beskrivelse |
|--|
| Vinduer med 2-lags glass med yttervindu produsert i 1983/1984 i 2. etasje. |
| Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass med yttervindu produsert i 1983. |

| | |
|--|------------------------|
| 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? | Ja |
| 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-3 |
| Det er råteskader på utsiden av balkongdøren, og i listen på vinduet som vender mot balkongen. | |
| Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utskifting av balkongdør pga råteskade må påregnes. | |
| Overflatebehandlinger må påregnes. | |
| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |

6.3 Vinduer og dører: Loft

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Takvinduer og vinduer med 2-lags glass antatt produsert i 2014 på loftet. Nytt takvindu i soverommet i 2023. | |
| Lyd og brannklassifisert entredør med sikkerhetslås. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduene er satt inn i forbindelse med innredningen av loftet. | |
| 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 skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |
| Noe malingsavflassing enkelte steder. | |

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|--|-------------------------------------|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ja |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | |
| TG-1 | |
| Loftet er innredet i 2013/2014. | |
| Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. | |

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | |
| TG-2 | |
| Det registreres skjevhet i gangen i 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det er noe skjevheter i de andre rommene også. | |
| Det er stedvis noe knirk i gulvet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. | |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. | |

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|--------------------------------|------|
| Type pipe | Tegl |
| Det er antatt teglsteins pipe. | |

| | |
|---|-------------|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Det er en peisovn ved spisestuen. | |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-2 |
| Pipa er innkledd med fliser på badet i 2. etasje. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. | |

6.7 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 |
| Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin i nisje. Integrert komfyr og induksjonstopp, Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. | |
| Ny kjøkkeninnredning i 2007. Det er noe bruksslitasje på innredningen enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. | |

Avtrekk

| | |
|--|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.8 Lovlighet

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Fant ikke oppdaterte tegninger i Planinnsyn i Oslo Kommune. | |

| | |
|--|-----|
| 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>Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.</p> <p>I tillegg foreligger det ferdigattest på: Bruksendring av loft til boareal og nytt bad i 2. etasje, 2015. Påbygg, 2020.</p> | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| <p>Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.</p> <p>Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.</p> | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.9 Trapp

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Malt tretrapp med lukkede opptrinn. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Rekkverket er dårlig festet på loftet.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> <p>Det må påregnes å festet rekkverket bedre.</p> | |

6.10 Avløpsrør

| | |
|---|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Det er antatt plast avløpsrør. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| 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 og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

6.11 Vannledninger



| | |
|---|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| 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

Fordelerskap er plassert på bad i 2. etasje og i trapperom på loft.

Det er stoppekraner i fordelerskapene.

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

6.12 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når. Nytt elektrisk anlegg på loftet ca. 2014.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 øltilsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Berederen er plassert i kjeller med sluk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen har antagelig passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu på loft og klaffeventil i yttervegg i noen rom.

Elektrisk avtrekksvifte på badene.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.15 Våtrom: Bad 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er modernisert, usikkert når.

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

Det er en høydeforskjell på ca. 1.5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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 |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| På badet er det servant med servantskap, toalett og dusj med dusjforheng. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd systerne til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| TG 2 er satt pga. at det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er skader på servanten.. | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft under døren. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. | |

Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. | |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.16 Våtrom: Bad på loft



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv med varmekabler. På veggene er det delvis fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble bygget ca. 2014.

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

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

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, flislagt badekar med glass dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.17 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malt panel og malte plater.

Takhøyden er 241 cm i 2. etasje. Skråtak på loft med takhøyde fra 10 cm til 232 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Hvite glatte dører og trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 er satt pga. at det er noe bruksslitasje på dørene, og døren til badet på loftet subber i rammen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å vedlikeholde dørene, og justere døren til badet på loftet.

6.21 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Beskrivelse

TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant