

Brinken 20 0654 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

BRA: 87 m²

BRA (ny arealstandard): 91 m²

BRA-i (ny arealstandard): 87 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 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/31745>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og ytterdør mot svalgang er trege å åpne/lukke.

Ytterdør er preget av bruksslitasje i overflaten av dørens innside.

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

Anbefalte tiltak

Ytterdør mot svalgang har behov for justering i dørramme.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Vf/gang, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og to soverom.

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at maks/min bryter på styringspanelet til ventilatoren ikke fungerer.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilator fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Toalettrom

Oppsummering

Porcelensservant med ettgrepsservantbatteri med underliggende servantskapsmodul plassert på gulv.

Veggmontert speilskap med overliggende lyslist. Klosett.

Sanitærutstyr fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, bortsett fra defekt sil i perlator/strålesamler til servantbatteri.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himlig i wc-rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedring av avtrekksventilasjonen i wc-rom.

Avløpsrør

Oppsummering

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 sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørsjakt i dusjbad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekranen er fra byggeår, men fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i garderobesrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 1998.

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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 07.08.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte 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 varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1998 i henhold til levetidsbetraktning.

Berederen er plassert i rom med sluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales og monteres Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller Waterguard med sensorsløfe montert i området rundt berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbad og wc-rom.

Det er ikke montert avtrekksventil mot avtrekkskanal i kjøkken, bortsett fra gjennom en redusert fungerende ventilator over komfyr.

Det er montert tilluftsventiler i vegg i stue og kjøkken.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med moderat/dårlig funksjonsevne.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Dusjbad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran og klemring til gulvsluk 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 fra 1998 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 dusjbadet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med krakeleringer i overflaten av porselensservant, servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på en side samt bunnplate innvendig i servantskap.

Oppsummering av ventilasjon

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår, ikke funksjonstestet på befaringsdag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jin Tchong Moc og Christian Morgan Enger

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 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: Brinken 20, 0654 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	614	Festenr:
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1998					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en eldre og utidsmessig standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsaklig fra byggeår.

Lavblokk i 3 etasjer pluss underetasje og innredet loft beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og svalgang fra Brinken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i Brinken 18 med leiligheten, plass nr. 12, med opplegg for separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m, målt mellom innside av oppmerkede linjer mot naboplasser på hver side, og dybdemål på ca 4,87 m.

I henhold til dagens bestemmelser i TEK17 ansees ikke biloppstillingsplassens breddemål å være tilfredstilt.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og malt panel. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken 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	87	83	4	Vf/gang, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom - hvorav ett med fransk balkong.	Garderoberom.
Totalt m²	87	83	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	91	87	4	0	7
Totalt m²	91	87	4	0	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en utebod i samme plan (2.etasje) i forbindelse med inngangspartiet på ca 3,5 m2. Boden har lys. Stikkontakt montert på vegg i bod er ikke tilkoblet strøm i åpen koblingsboks. Boddør fra byggeår kommer i kontakt med en gulvflis montert på svalgang ved åpne/lukke funksjon.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca 6,5 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv, samt bærekonstruksjon i galvanisert stålkonstruksjon. Rekkverk i malt trevirke samt to felt av transparente galvaniserte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til ca 102 cm fra balkonggulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverk av trevirke er stedvis preget av malingavflassing og stedvis noe sprekkdannelser. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra byggeår. 2-lags isolerglassvindu fra byggeår i balkongdør. Det er montert luftespalter i vindusrammer. Ytterdør fra antatt byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt med 2-lags isolerglassvindu fra 2000.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og ytterdør mot svalgang er trege å åpne/lukke.

Ytterdør er preget av bruksslitasje i overflaten av dørens innside.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterdør mot svalgang har behov for justering i dørramme.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

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:

Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Vf/gang, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue og to soverom.

Det er 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

Kjøkken med spiseplass:

Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er montert Ballofix stoppekraner til tappesteder i kjøkken.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen 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, type X-Line fra byggeår.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at maks/min bryter på styringspanelet til ventilatoren ikke fungerer.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilator fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger utført av Byggholt, datert 04.07.1997.

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 - Brinken 20. Tiltaksart: Oppføring, datert 10.04.2001.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslange i kjøkkenbenk.

Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.

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

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår, ikke funksjonstestet på befaringsdag.

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
-----------------------------------	-------------

Porselensservant med ettgreps servantbatteri med underliggende servantskapsmodul plassert på gulv. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist. Klosett.
Sanitærutstyr fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, bortsett fra defekt sil i perlator/strålesamler til servantbatteri.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himlig i wc-rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedring av avtrekksventilasjonen i wc-rom.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår.

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?	Ja
--	----

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 sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Kobberrør er montert som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Vannrør i leiligheten er fra byggeår.
Felles kaldtvannsupplegg fra byggeår.

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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørsjakt i dusjbad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen er fra byggeår, men fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

6.9 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 garderoberom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 (til komfyr) som er på 20 ampere og ikke 25 ampere som oppgitt.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i garderoberom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 1998.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017. Dokument datert 07.08.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte 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.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Dusjbad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1998 i henhold til levetidsbetraktning.

Berederen er plassert i rom med sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales og montere Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller Waterguard med sensorsløfe montert i området rundt berederen.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbad og wc-rom.
Det er ikke montert avtrekksventil mot avtrekkskanal i kjøkken, bortsett fra gjennom en redusert fungerende ventilator over komfyr.
Det er montert tilluftsventiler i vegg i stue og kjøkken.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med moderat/dårlig funksjonsevne.
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Dusjbadet ble oppført som et plassbygget dusjbad i ca 1998 med bl.a plast gulvsluk med klemming for foliemembran.

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 til gulvsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 5,0 cm.

Fugemasse mellom gulvfliser har stedvis behov for rens.
Mindre slagskade i en veggflis bak dusjkabinett.

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
Tettesjikt/membran og klemring til gulvsluk 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 fra 1998 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 dusjbadet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte sideskap til speil og ett høyskap. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på vesentlig med krakeleringer i overflaten av porselensservant, servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på en side samt bunnplate innvendig i servantskap.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet 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?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone, da det er oppført dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av dusjbadet i 1998.

6.13 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i dusjbad, vinyl i wc-rom og garderoberom, laminat i ett soverom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Laminatgulv i ett soverom er montert i ca 2022.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv fra byggeår er preget av aldring og stedvis noe bruksslitasje.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i dusjbad, malte plater i Vf/gang og wc-rom, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

En lettvegg mellom stue og ett soverom er oppført ny i ca 2017. Parkettgulv er beholdt under lettvegg.

En yttervegg i ett soverom er etterisolert i utebod i ca 2022.

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 dusjbad og wc-rom, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.16 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, bortsett fra dør til ett soverom fra ca 2017, som skyvedør til kjøkken, dør med glassfelt mellom Vf/gang og stue.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.17 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.

Garderobeskap i alle soverom.

Elfa veggmontert garderoabeløsning montert på to vegger i garderobeskap.

Hylleløsning mot en vegg i stue.

Manuellstyrt markise foran balkong, montert ny i ca 2016.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant