

Skrabben 1D 0682 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 55 m²

BRA (ny arealstandard): 60 m²

BRA-i (ny arealstandard): 55 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/rekvirenten 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/34546>

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 alder på ett 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår i soverom og fra 1990 i balkongdør hvor forventet funksjonstid er overgått og det vil være stor risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, slarkete vindusgrep til ett vindu i soverom, samt at vindusramme til fastvindu i soverom fra byggeår er stedvis preget av malingavflassing.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu i soverom fra byggeår må påregnes i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepers kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin (2018) og kjøl/frys. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkenfronter fra 1987 i henhold til eier, skapstammer fra antatt byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen generelt er preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av kjøkkeninnredningen bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren fra byggeår er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator.

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er stakeluke i leiligheten montert på 4" støpejerns avløpsopplegg bak inspeksjonsluke i vegg i entre. I tillegg kan staking 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 alder på avløpsrør og vannlås i benkeskap i kjøkken og sprekk i vaskemaskinrakt montert på vegg i bad i forbindelse med skruefeste.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for kjøkken fra byggeår er montert i benkeskap i kjøkken. Kaldtvanns stoppekranen fungerer som tiltenkt. Varmtvanns stoppekranen fungerer dårlig.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad i leiligheten. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør og hovedstoppekraner fra byggeår i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør med utenpåliggende varerør ført opp av gulv i bad under servantskap ikke er utført i henhold til forventet faglig standard hva gjelder visuell utførelse av rørføring, plast vannledninger med utenpåliggende varerør monteres normalt ikke synlig på vegg, samt funksjonsfeil ved at inspeksjonsluke i vegg i bad ikke er mulig å åpne/besiktige på grunn av plassering dels bak servantskap, at varmtvanns stoppekran i benkeskap i kjøkken fra byggeår ikke er mulig å stenge og manglende hovedstoppekraner for bad i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på elektrisk anlegg tilknyttet leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventil i gjennom yttervegger i oppholdsrom.

Det er luftespalter i 4 vindusrammer i stue, det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i soverom.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp gulvfliser i front av dusjsvegg er ca 2,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjnisje tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,0 cm. Høyde på gulvlist til dusjvegger er ca 5,2 cm.

Det er etablert avrenningsspalte til gulvsluk i silikonfuge under gulvlist til dusjvegg. Avrenningsspalten er etablert etter undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget. Spalten er avgjørende for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone har avrenningsmulighet til gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis i hjørne av dusjnisje, at en gulvflis i dusjnisje er preget av overliggende masse, ukjent type, to manglende veggfliser under servantskap, vesentlig dels åpent veggsgjikt under servantskap for rørføring opp av gulv/vegg til samlestock for vannopplegg i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard og fremstår svært provisorisk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 2-stavs eikeparkett i stue er preget av aldring og bruksslitasje, samt at antatt 1-stavs furu parkettgulv i entre er stedvis preget av glipper mellom parkettbord, bruksslitasje, svelling og lokale vesentlige fargenyanser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Walseng og Tone Walseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt 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: **Skrabben 1D, 0682 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	144	Bruksnr:	1281	Festenr:	
Seksjonsnr:	39	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1966						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en enkel og stedvis utidsmessig standard og bruksslitasje.

Lavblokk i 2 etasjer pluss 2 underetasjer, beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via intern vei og trappeoppgang fra Skrabben (gate).

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

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

Flatt tak, teknet 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
2. etasje	55	55	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
Totalt m²	55	55	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	55	0	0	5
U1 etasje	3	0	3	0	0
U2. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	60	55	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to boder - hvorav en i U1 på ca 3,5 m2 og en i U2 på ca 1,6 m2. Begge bodene er merket 3f1.

Felles sykkelrom og vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 4,6 m2. Balkongen er oppført i murkonstruksjon med betonggulv og overliggende terraseteppe samt integrert avrenningsrør i gulv. Malt betongrekkverk i front med overliggende malt ståltrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terraseteppe på gulv er etablert 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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10,0 m over terreng.	
Betonggulv var ikke mulig og besiktige på en tilfredstillende måte under terraseteppe.	
Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.	
Det ble registrert noe rustdannelse på malt ståltrekkverk, samt noe lokal malingavflassing i overliggende betongtak.	
Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 1998 i stue og fra 1996 og byggeår i soverom.
Det er montert luftespalte i 4 vindusrammer i stue.
2-lags isolerglass vindu fra 1990 i balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B40 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra 2009.

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?	Ja
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 alder på ett 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår i soverom og fra 1990 i balkongdør hvor forventet funksjonstid er overgått og det vil være stor risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, slarkete vindusgrep til ett vindu i soverom, samt at vindusramme til fastvindu i soverom fra byggeår er stedvis preget av malingavflassing. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu i soverom fra byggeår må påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m. Soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin (2018) og kjøl/frys. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkenfronter fra 1987 i henhold til eier, skapstammer fra antatt byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen generelt er preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av kjøkkeninnredningen bør påregnes i nær fremtid.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilatorhette med kullfilter over komfyr, fra antatt byggeår.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren fra byggeår er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Blakstad og Munthe-Kaas Arkitekter, datert 19.02.1966.

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 - Håkon Tvetters vei 17 (nå Skrabben 1). Arbeidets art: Nybygg, datert 24.12.1968.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.
En røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

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

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014 bad, eldre avløpsrør i kjøkken fra ukjent år, antatt ca 1987.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er stakeluke i leiligheten montert på 4" støpejerns avløpsopplegg bak inspeksjonsluke i vegg i entre. I tillegg kan staking 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 alder på avløpsrør og vannlås i benkeskap i kjøkken og sprekk i vaskemaskintrakt montert på vegg i bad i forbindelse med skruefeste. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsbereder i sentral. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør fra byggeår. Synlig kobberrør fra byggeår i benkeskap i kjøkken, samt plast rør montert dels åpent og skult i bad fra 2014.	
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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for kjøkken fra byggeår er montert i benkeskap i kjøkken. Kaldtvanns stoppekranen fungerer som tiltenkt. Varmtvanns stoppekranen fungerer dårlig.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad i leiligheten. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør og hovedstoppekraner fra byggeår i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør med utenpåliggende varerør ført opp av gulv i bad under servantskap ikke er utført i henhold til forventet faglig standard hva gjelder visuell utførelse av rørføring, plast vannledninger med utenpåliggende varerør monteres normalt ikke synlig på vegg, samt funksjonsfeil ved at inspeksjonslukke i vegg i bad ikke er mulig å åpne/besiktige på grunn av plassering dels bak servantskap, at varmtvanns stoppekran i benkeskap i kjøkken fra byggeår ikke er mulig å stenge og manglende hovedstoppekraner for bad i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 7 som er på 15 ampere og ikke 16 ampere som oppført.

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er monter nytt i 2012 i regi av sameiet. Varmekabler i bad fra 2014.

Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i antatt 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
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. 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 foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på elektrisk anlegg tilknyttet leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventil i gjennom yttervegger i oppholdsrom. Det er luftespalter i 4 vindusrammer i stue, det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2014 i henhold til eier med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp gulvfliser i front av dusjsvegg er ca 2,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjnisje tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,0 cm. Høyde på gulvlist til dusjvegger er ca 5,2 cm.

Det er etablert avrenningsspalte til gulvsluk i silikonfuge under gulvlist til dusjvegg. Avrenningsspalten er etablert etter undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget. Spalten er avgjørende for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone har avrenningsmulighet til gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis i hjørne av dusjnisje, at en gulvflis i dusjnisje er preget av overliggende masse, ukjent type, to manglende veggfliser under servantskap, vesentlig dels åpent veggsgjikt under servantskap for rørføring opp av gulv/vegg til samlestokk for vannopplegg i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard og fremstår svært provisorisk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. 3 veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med skyvedør i front samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert drensåpning under veggklosett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. En mindre slagskade i overflaten av servant. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2014.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, vinylfliser i kjøkken, antatt 1-stavs furuparkett i entre, 2-stavs eikeparkett i stue og 3-stavs eikeparkett i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at 2-stavs eikeparkett i stue er preget av aldring og bruksslitasje, samt at antatt 1-stavs furu parkettgulv i entre er stedvis preget av glipper mellom parkettbord, bruksslitasje, svelling og lokale vesentlige fargenyanser.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt glassfiberstrie i kjøkken og soverom, forøvrig malte plater/mur.

Vegger i entre og stue er malt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Tak er malt i entre, kjøkken og stue i 2023.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalte dører fra byggeår med påførte dekorlister til bad og soverom.
Eldre foldedør mellom stue og kjøkken fra antatt byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Dørklokke.
Integrert garderobeskap i soverom fra byggeår.
En elektrisk styrt markise foran stuevinduer og en foran balkong, markiseduk er montert ny i 2018.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant