

Etterstadsletta 122 0659 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 108 m²

BRA (ny arealstandard): 114 m²

BRA-i (ny arealstandard): 99 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/35588>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ett soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i to soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i øvrige nevnte rom.

Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 58 cm fra betonggulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

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

Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringssdag, ukjent når rehabiliteringsarbeidene skal ferdigstilles.

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

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 92 cm fra filtteppe på gulv til topp trevirke til opprinnelig rekkverk fra byggeår, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

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

Det var ikke mulig å besiktige betonggulv under heldekkende filtteppe.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass, at utvendig vindusramme er preget av aldring og stedvis malingavflassing og lokalt oppsprekking i trevirke, samt glippe mellom dørramme og dørblad i øvre del av dør mot terrasse som medfører kuldetrekk og energitap.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer og dører fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.

Begge bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad 2 med stoppekraner.

Overløpsrør fra lukket fordelingsskap er ført ut av vegg i bad 2 utenfor dusjsone.

Hovedstoppekraner i lukket fordelingsskap fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone på grunn av at dusjvegg i forkant av dusjsone er tett ned mot gulvfliser som medfører at vann ved eventuell større vannlekkasjer på rør-i-rør systemet vil renne ut i gang før det når gulvsluket i dusjsone. Funksjonsfeil ved rør-i-rør systemet ved manglende tettemuffer mellom vannrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i kjøkken som medfører at vann ved eventuell lekkasje på vannledninger til kjøkken renner ut i benkeskap i kjøkken og ikke ut i fordelingsskap i vegg i bad 2.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i begge bad, fra ca 2014.

Downlight belysning i begge bad og kjøkken.

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 kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard.

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i begge bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i kjøkken.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken og i ett soverom.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i begge bad.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Baderomsdør er montert i våtsone. Dørramme, foringsplater og dørgerikter er av malt trevirke. Døråpningen er i stor grad skjermet bak dusjvegger. Det ble registrert noe malingavflassing i nedkant av dørgerikter ned mot gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger er tette ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegger er 5,5 cm og høyde på dørterskel er 1,5 cm tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i kjøkken før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.
Bompuss under enkelte gulvfliser i badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, men noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall samt noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.

Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegg er 4,5 cm og høyde på dørterskel er 3,5 cm som tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i gang før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Wickstrøm og Jeanett Dygg**

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**


TAKSTHUSET
Bygningssakkyndig



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: **Etterstadsletta 122, 0659 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **31** Festenr:
Seksjonsnr: **39** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2014/2015.

Terrasseblokk i 4 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og trappeoppgang fra Etterstadsletta.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 39. Det er etablert strømopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil i tak foran biloppstillingsplassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,28 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongvegg på en side) og dybde på ca 4,98 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av malt panel og teglstein på gavlvegger. Terrasseblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Taket ble rehabilitert/omtekket i 2017 i henhold til eier.

Terrasseblokken har vært utsatt for setninger i grunnen som bl.a gir seg utslag i skjevheter i gulv.

Terrassen var under full rehabilitering i regi av sameiet på befaringsdag og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

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
4. etasje	108	95	13	Entre, gang, bad 1, bad 2, kjøkken med spiseplass og utgang innglasset balkong, stue med utgang terrasse, 3 soverom.	Bod og innglasset balkong
Totalt m²	108	95	13		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	112	99	4	9	11
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	114	99	6	9	11

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en terrassebod på ca 2,2 m2, en bod i samme plan på ca 1,8 m2 og en bod i 1.etasje på ca 1,6 m2.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Sydvendt, dels overbygget terrasse på ca 11,0 m2 med utelys. Terrassen var under full rehabilitering i regi av sameiet på befaringsdag og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte. Terrassens overflater fremsto med kun råbetong. Betonggulv med integrert renne for avrenning samt etablert avrenningshull i oppkant under blomsterkasse. Betong blomsterkasse danner rekkverk i front med dybde på ca 80 cm i topp samt høyde målt fra betongulv på ca 58 cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringsdag.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 58 cm fra betonggulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringsdag, ukjent når rehabiliteringsarbeidene skal ferdigstilles. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Nordvendt, innglasset balkong på ca. 8,6 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv med overliggende filteppe. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Malt trekkverk i front fra opprinnelsen med overliggende skyvevinduer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er innglasset i 2016 i henhold til eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til ca 92 cm fra filtteppe på gulv til topp trevirke til opprinnelig rekkverk fra byggeår, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det var ikke mulig å besiktige betonggulv under heldekkende filtteppe. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvindu fra 1983. Det er montert luftespalter i vindusrammer. 3-lags isolerglassvindu i terrassedør og dør til innglasset balkong fra 1983. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass, at utvendig vindusramme er preget av aldring og stedvis malingavflassing og lokalt oppsprekking i trevirke, samt glippe mellom dørramme og dørblad i øvre del av dør mot terrasse som medfører kuldetrekk og energitap.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer og dører fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

6.4 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-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca. 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i øvrige nevnte rom. Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 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**

Grå, lakkerte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter fra IKEA med laminert, heltre benkeplate med sponkjerne. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ettgreps kjøkkenbatterier. Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys.

Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2014/2015 og fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2015.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Selvaag-bygg, datert 11.01.1982, bortsett fra at balkong fra opprinnelsen er innglasset i ca 2016.

Bad/wc med direkte adkomst fra kjøkken er en ikke anbefalt planløsning, men er tegnet på denne måten fra opprinnelsen.

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 - Etterstadsletta 122. Arbeidets art: Nybygg. Datert 20.09.1985.

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 2025.

3 røykvarslere fra oktober 2015.

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet synlig i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014/2015. Avløpsrør i bygget er spylt i regi av sameiet i 2025, i henhold til eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014/15. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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-2
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Begge bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad 2 med stoppekraner. Overløpsrør fra lukket fordelingsskap er ført ut av vegg i bad 2 utenfor dusjsone. Hovedstoppekraner i lukket fordelingsskap fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone på grunn av at dusjvegg i forkant av dusjsone er tett ned mot gulvfliser som medfører at vann ved eventuell større vannlekkasjer på rør-i-rør systemet vil renne ut i gang før det når gulvsluket i dusjsone. Funksjonsfeil ved rør-i-rør systemet ved manglende tettemuffer mellom vannrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i kjøkken som medfører at vann ved eventuell lekkasje på vannledninger til kjøkken renner ut i benkeskap i kjøkken og ikke ut i fordelingsskap i vegg i bad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kurs 3, 4, 5 og 6 i sikringsskapet med jordfeilautomater er montert nye i 2016. Nytt elektrisk anlegg i begge bad og i vesentlig grad i kjøkken i 2014/2015.	
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

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i begge bad, fra ca 2014.
Downlight belysning i begge bad og kjøkken.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det anbefales å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i begge bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i kjøkken.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken og i ett soverom.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i begge bad.

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 er rehabilitert/ombygget i 2014/2015 med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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 utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Baderomsdør er montert i våtsone. Dørramme, foringsplater og dørgerikter er av malt trevirke. Døråpningen er i stor grad skjermet bak dusjvegger. Det ble registrert noe malingavflassing i nedkant av dørgerikter ned mot gulvfliser. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger er tette ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegger er 5,5 cm og høyde på dørterskel er 1,5 cm tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i kjøkken før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet. Bompuss under enkelte gulvfliser i badet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med integrert bakenforliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Fastmonterte dusjvegger og skyvedør i front av dusjnisse med termostat dusjbatteri og to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist Garantibevis (5 år) og Brukerveiledning for våtrom (FDV-plan) fra Oslo bad og VVS AS for rehabilitering av badet i 2014/2015, datert 28.01.2015. Det opplyses fra eier at firmaet i ettertid er nedlagt.	

6.12 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/ombygget i 2014/2015 med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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)

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, men noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.

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

Terskelhøyde på baderomsside er ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall samt noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.

Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegg er 4,5 cm og høyde på dørterskel er 3,5 cm som tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i gang før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilhylle med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Fastmontert dusjvegg og to skyvedør i front av dusjnische med termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone fra stue da stendersøk indikerte for høy grad av vannrør og elektriske kabler i vegg ned mot bunnsville. Hulltaking ville medføre en for stor risiko for å treffe på nevnte rørføringer.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist Garantibevis (5 år) og Brukerveiledning for våtrom (FDV-plan) fra Oslo bad og VVS AS for rehabilitering av badet i 2014/2015, datert 28.01.2015.

Det opplyses fra eier at firmaet i ettertid er nedlagt.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i begge bad, laminatplater i bod, laminatgulv i alle soverom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Gulvflater fremstår som normalt godt ivaretatte i henhold til alder.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i begge bad, malt tekstiltapet/plater i bod, malte plater/mur i entre, tapet og malte plater/mur i gang, malte panelplater/tapet i kjøkken, spiler av trevirke og malt tapet i stue, malt tapet/mur i ett soverom, malte panelplater i ett soverom og malt tapet i ett soverom.

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 begge bad, lakkerte panelbord i kjøkken, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,39m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt ivaretatte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2015.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert nytt i ca 2023.
Frittstående garderobeskap i gang og ett soverom.
Veggmontert hylleløsning fra IKEA i innvendig bod.
Elektrisk, veggmonter peis med varmfunksjon i stue fra 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant