

Lysåskroken 6 2052 Jessheim

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2011

BRA: 87 m²

BRA (ny arealstandard): 107 m²

BRA-i (ny arealstandard): 87 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27584>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke vesentlige skjevheter på terrassegulv samt at en levegg oppført i transparente liggende trebord på en side av markterrasse er vesentlig skjevstilt i vertikal retning.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av skjevheter i forbindelse med markterrasse og nevnte levegg bør påregnes på noe sikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør på firemannsboligen. TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning på metall nedløpsrør på separat dobbelgarasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales generelt å montere en større grad av brutt avløp mellom nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng for å unngå frostsprengning i nedløpsrør.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak. Det er montert brannhemmende plate på nedre del av en vegg mot peisovn.

Det er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv under og i front av peisovn.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert på gulv under og i front av brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovnen som er krav i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold før eventuelt benyttelse av ildsted.

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011 med arbeidsbeskrivelse: Ekornrud felt 4, levere og montere elanlegg iht. tegninger og beskrivelse, 36 leiligheter og 8 hus. Dokument datert 14.09.2011.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater og stedvis i motfall til gulvsluk, samt at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 da noe vann blir liggende på en side av slukrist i dusjsone etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Baderomsdør, dørgerikter og dørramme i malt trevirke er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på stedvis dårlig fall/avrenning til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Weronica Johansen Landberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKSTAKSERING



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Lysåskroken 6, 2052 Jessheim

Kommunenr: 3033 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 322 Festenr:
Seksjonsnr: 5 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2011
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Firemannsbolig i to etasjer beliggende noe tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internei og fellesgang fra Lysåskroken. Kommunalt vann og avløp.

Det følger 1 garasje plass i separat dobbelgarasje med leiligheten, samt at leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass foran inngangspartiet.

Firemannsbolig oppført med betong fundamenter til antatt faste masser/fjell, støpt såle.

Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel fra opprinnelsen. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår. Saltakkonstruksjon i tre tekktet med betong takstein fra byggeår.

Det er montert snøfangere og feiestige på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2019 i henhold til eier.

Firemannsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, behov for enkelte lokale mindre utbedringer kan fremkomme.

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
1. etasje	87	87	0	Entre/gang, bad/wc, vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass og utgang markterrasse og hage, stue, 3 soverom.	
Totalt m²	87	87	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	87	4	0	39
Garasjeplass i separat dobbelgarasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	107	87	20	0	39

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal i leiligheten følger det en bod i samme plan med adkomst fra fellesareal på ca 3,6 m² med lys og strømuttak og en garasjeplass i separat dobbelgarasje på utvendig fellesareal på ca 16,0 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det antas at det er benyttet drenerende masser mellom terreng og støpt såle, og at drenerør er lagt på nivå under støpt såle for å lede vann bort fra byggmassen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-1
Det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen fungerer som tiltenkt etter ca 14 år i terreng.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet
Betong fundamenter til antatt faste masser/fjell og støpt såle. Det er ikke oppført kjeller.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det ble registrert enkelte mindre lokale skader på isoporplater montert utvendig mot støpt såle, hvor isoporplater har gått noe i oppløsning.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Annet
Dels overbygget markterrasse på ca 39 m2 med strømuttak og sensor styrt utelys. Markterrassen er oppført i trevirke, en lukket levegg med liggende beistet trepanel og to vinduer som deler markterrasse i to enheter, hoveddel på ca 26 m2 og en bakside av levegg på ca 13 m2. Det er oppført fastmontert Pergula på del av markterrassen. Det var kun Pergula stativ oppført på befaringsdag på grunn av vintersesong. 3 elektrisk fjernstyrte blendingsgardiner i front av overbygget del av terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen er oppført i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke vesentlige skjevheter på terrassegulv samt at en levegg oppført i transparente liggende trebord på en side av markterrasse er vesentlig skjevstilt i vertikal retning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av skjevheter i forbindelse med markterrasse og nevnte levegg bør påregnes på noe sikt.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2011.

2-lags isolerglass vinduer fra 2011 i dør til markterrasse og hage.

Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

6.5 Renner og nedløp

Type

Metall

Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør på firemannsboligen.
TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning på metall nedløpsrør på separat dobbelgarasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales generelt å montere en større grad av brutt avløp mellom nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng for å unngå frostsprengning i nedløpsrør.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Element

Element pipeløp fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Peisovn i stue, fra antatt byggeår.
Eier har ikke benyttet peisovnen i hennes eierperiode.
Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak. Det er montert brannhemmende plate på nedre del av en vegg mot peisovn.

Det er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv under og i front av peisovn.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert på gulv under og i front av brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovnen som er krav i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold før eventuelt benyttelse av ildsted.

6.8 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**

Åpent kjøkken med spiseplass:

Lyse, lakkerte, lett profilerte fronter og to Vitrine fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum (2024) samt ettgreps kjøkkenbatteri (2024). Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjølfrys med bl.a isbitmaskin og kaldtvann. Det er montert Aquastop og strupeventil med trykk manometer på vanninntak til kjøleskapet i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2011.

Laminat benkeplate er noe preget av svelling i underkant/front.

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra antatt 2011.

Det ble registrert tilfredsstillende sug i ventilatoren.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Arkitekt Atle Klungrehaug, datert 25.05.2010, bortsett fra at ett soverom er inndelt til to soverom i senere tid.	
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 - Lysåskroken 6, Tiltakets art: Nybygg. Datert 29.05.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. To røykvarslere, fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Synlig plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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 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 gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Det anbefales å utbedre dårlig avrenning gjennom servantavløp i bad.	

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
Skjult rørføring i plast er i vesentlig grad benyttet i leiligheten. Noe kobberør er benyttet i benkeskap i kjøkken. Leiligheten er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap i vegg i vaskerom med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Rørøplegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Kaldtvanns hovedstoppekran i leiligheten fungerte som tiltenkt, men var noe hard å åpne/stenge. Det anbefales å overhale eller montere ny hovedstoppekran.	

6.12 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 entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle utvendig.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsaklig fra byggeår.	
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.	
Toshiba R32 varmepumpe, luft/luft, antatt montert i senere tid, ukjent år. Motor er montert dels innebygget på utvendig vegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011 med arbeidsbeskrivelse: Ekornrud felt 4, levere og montere elanlegg iht. tegninger og beskrivelse, 36 leiligheter og 8 hus. Dokument datert 14.09.2011.

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 øtilsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Separat varmtvannsbereder plassert på gulv, i rom med gulvsluk. Det ble ikke registrert avvik.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, samt avtrekk i bad, vaskerom og åpent kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, vaskerom og kjøkken. Ventilasjons aggregat er montert på vegg i vaskerom. Siste filter skifte i aggregat ble gjennomført i ca juli 2024. Filter skifte skal foretas minimum en gang pr år, i henhold til eier.

6.15 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i 2011 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater og stedvis i motfall til gulvsluk, samt at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 da noe vann blir liggende på en side av slukrist i dusjsone etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Baderomsdør, dørgerikter og dørramme i malt trevirke er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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
Klemring i gulvsluk var stedvis ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servantbenk med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). To veggmontert speilskap med overliggende lyslist (2023). To veggmontert høyskap (2023). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og 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 noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsone i entre/gang, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2011.	

6.16 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis dårlig fall/avrenning 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, fra byggeår.	
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

Eier opplyser om jevnlig uttørking av vann i vannlås til gulvsluk i vaskerommet over tid, det antas at forholdet skyldes at gulvsluk ikke blir tilført vann fra andre tappesteder og en naturlig uttørking av gulvsluket skjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Laminat arbeidsbenk med underliggende opplegg/plass for vaskemaskin.
Laminat arbeidsbenk med underliggende benkeskap og avsatt plass til tørketrommel.
To veggmonterte overskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke klosett i vaskerommet.
Innredning i vaskerom fremstår som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i vaskerom.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger mot vaskerommet ikke er tilgjengelige (i form av yttervegger, flislagte vegger eller kjøkkeninnredning).
Det er foretatt visuelle observasjoner på overflater i vaskerommet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av vaskerommet i 2011.

6.17 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad og vaskerom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, våtromsplater i vaskerom, fliser og panelplater i åpent kjøkken, forøvrig malte/lakkerte panelplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte panelplater i entre/gang, stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,38 m.

6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom bad og vaskerom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre bruddskader i en dørterskel til ett soverom.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.21 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderobe i ett soverom fra 2023.
Frittstående garderober i ett soverom.
Elektrisk, fjernstyrte, utvendige stålpersienner foran to vinduer i stue og ett vindu i soverom.
Heve/senke funksjonen var ikke mulig å funksjonsteste på befaringdag på grunn av mangel på batteri til fjernstyrings enhet. Eier opplyser at heve/senke funksjon normalt fungerer bra.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.22 Øvrig: Garasjeplass

Beskrivelse

Det følger en garasjeplass i separat dobbelgarasje med leiligheten på ca 16 m2 med strømuttak og lys.
Dobbelgarasjen er oppført med støpt såle, vegger av bindingsverk med ett lags innvendig platekledning (kryssfinerplater) mellom biloppstillingsplassene, utvendig beiset liggende trepanel.
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein med underliggende takstoler som bærekonstruksjon. Snøfangere på tak. To, elektrisk, fjernstyrte leddporter. Biloppstillingsplassen har ikke separat ladepunkt for el-bil.
Dobbelgarasjen er oppført i 2011.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokal frostsprengning i vertikal skjøter av nedløpsrør fra takrenner på garasjebygning. Forholdet skyldes for liten lysåpning i overgang mellom metall nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng. Forholdet bør utbedres.
Kryssfiner plater på vegg mellom garasjeplassene er generelt preget av noe svertesoppdannelser i overflaten av veggplatene.
Enkelte mindre sprekke-dannelser i betonggulv/såle.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant