

Karl Staaffs vei 50

0665 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

BRA: 72 m²

BRA (ny arealstandard): 77 m²

BRA-i (ny arealstandard): 63 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/25477>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

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

Stue, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

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

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005, i henhold til eier.

Laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, Frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front/underkant foran oppvaskkum.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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>

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming i ett soverom.

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 kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår bør påregnes og skiftes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone.
Malt treramme rundt vindu er dels skjermet for vannbelastning i flislagt vindusåpning samt dels bak dusjvegg.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/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.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Stedvis noe svikt i laminat- og parkettgulv.

Enkelt glipper mellom gulvlister og laminatgulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse gjennom saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2024

Rapportdato
29.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Neriza Bacalla Tejero og Catalino Lupo Tejero

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag 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: Karl Staaffs vei 50, 0665 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 131 Bruksnr: 64 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 249 Leilighetsnr: 417

Byggeår: 1960
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer pluss kaldtloft. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og trappeoppgang fra Karl Staaffs vei.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser som beboerne fritt kan disponere ved fremlagt parkeringsoblat.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Vegger av murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid.

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	72	61	11	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, 2 soverom.	Garderoberom og innglasset balkong.
Totalt m²	72	61	11		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	63	0	9	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	63	5	9	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 2,3 og 2,6 m2.
Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Sydøstvendt, innglasset balkong på ca 7,2 m2 gulvareal. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Tretremmer er montert på gulv. Rekkverk av malt stålkonstruksjon med utfyllende plater samt overliggende skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny samt innglasset i senere tid, ukjent år. Tretremmer på gulv er montert i 2019 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-1	
Rekkverkshøyden til underkant skyvevinduer er målt til ca 92 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tretremmer på gulv. Eier opplyser om normalt god avrenning fra gulv.	
Enkelte delte tretremmer mot en kortsida av innglasset balkong er løse. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2004 i bad, forøvrig fra 2024. 2-lags isolerglassvindu fra 2024 i dør til innglasset balkong.	
Det er montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra 2015 i henhold til eier.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	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	
Stedvis svertesoppdannelser i forbindelse med vindu og vindusramme i bad. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

TG-1

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	
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

TG-3

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
<p>Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005, i henhold til eier.</p> <p>Laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front/underkant foran oppvaskkum. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning.</p>	

TG-2

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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 2023.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet er flyttet til del av stue, tidligere kjøkken er ombygget til soverom og at balkonger/innglasset balkonger i borettslaget er utvidet i senere tid, ukjent år.

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i borettslaget på godkjenning av bruksendringen ved flytting av kjøkken.

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?

Ja

Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse gjennom saksinnsyn hos kommunen.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra 2016.

To røykvarslere fra ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med antatt flytting av kjøkken i ca 2005 og dels i forbindelse med rehabilitering av badet i ca 2005. Felles plast avløpsopplegg er montert nye i ca 2005.	
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 boenheter. 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 borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige, krom kobberrør er montert på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett. Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i stor grad fra 2005. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert i ca 2005.	
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

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

Felles varmtvannsbereder i sentral.

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

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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid.

Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2005.

Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2005.

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 sikringskap 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

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming i ett soverom.

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 bygnings sakkyndig 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, samt manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og ett soverom. Vannbåren gulvvarme i bad fra 2005. Elektrisk oppvarming i ett soverom, tidligere kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se overliggende punkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår bør påregnes og skiftes på noe sikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2005 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone samt plast hjelpesluk utenfor dusjsone.	
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

Vindu er plassert i våtsone.

Malt treramme rundt vindu er dels skjermet for vannbelastning i flislagt vindusåpning samt dels bak dusjvegg.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plast hovedsluk i dusjsone med klemring for foliemembran samt plast hjelpesluk utenfor dusjsone.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselen servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjvegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Ett manglende glass i forkant av lyspære i lyslist over speilskap. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/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 på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2005.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, belegg i garderoberom, parkett i entre, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Stedvis noe svikt i laminat- og parkettgulv.
Enkelt glipper mellom gulvlister og laminatgulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte mur i garderobesrom, malt tapet i entre, malt glassfiberstrie i begge soverom, forøvrig tekstiltapet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Enkelte vegger er preget av noe aldring, bruksslitasje og at glassfiberstrie har lokalt løsnet fra underlag.
Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,60 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører til bad og ett soverom fra 2024, eldre dør til ett soverom fra ukjent år.

Enkel, glattmalt dør i trevirke til garderobesrom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert ny i 2023.
Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2012.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant