

# Eiriks gate 7A

## 0650 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 46 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 52 m<sup>2</sup>

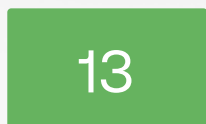
BRA-i (ny arealstandard): 46 m<sup>2</sup>

### 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/23548>

### 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

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken.

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

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass:

Lysgrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er montert fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017/18.

TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er preget av bruksslitasje, lokale sprekkdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og at deler av benkeplaten har løftet seg over øvrig nivå, samt at en skuffefront er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert i benkeskap.

Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

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

#### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av vannrør på noe sikt.

Fornyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2003 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket på grunn av stedvis overliggende murverk/støp.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre forholdet med overliggende støp som medfører funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke kan tas ut av gulvsluket for rengjøring og staking av eventuelt tett avløp.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

Skyvedør i forbindelse med glassvegger mellom stue og sovealkove lukker dårlig for lyd.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.9.2024**

Rapportdato  
**27.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Pia Amundsen Faugli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKST TILBYR



#### 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: Eiriks gate 7A, 0650 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 231      Bruksnr: 102      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 6      Leilighetsnr: 6

Byggeår: 1899  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble vesentlig pusset opp i 2017/2018.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Eiriks gate. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

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

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Fasadene mot gate ble sist rehabilitert i 2009, ukjent mot bakgård.

Taket er rehabilitert 2022/2023.

Takrenner og nedløpsrør er montert nye i 2023.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

## Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med sovealkove og utgang balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	4
Kjeller	3	0	3	0	0
Loft	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 2,9 m<sup>2</sup>.

Loftsbod på ca 3,0 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,8 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med lakkerte profil stålplater i undergulv samt overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Spilerekker i behandlet stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  Balkongen er oppført i 2023.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverkshøyden er målt til ca 123 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.  Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2022.  Det er montert luftespalter i vindusrammer.  2-lags isolerglass vinduer fra 2023 i fløy balkongdør.  Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  Vinduer og dører er skiftet.	Ja
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Dør mot fellesareal har enkelte slagskader i nedkant av dørblad på dørens innside som kan påvirke dørens brann- og lydklassifisering negativt, samt at døren er skjevstilt i dørramme og har behov for justering.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i leiligheten er ikke innvendig rehabilitert i senere tid, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
<p>Pipemur er delvis tildekket for besiktigelse på to sider (korkplate i entre og skyvedørgarderobe i sovealkove).</p> <p>Det anbefales at pipemur i stue/kjøkken fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik på synlige sider av pipemur.</p>	

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kjøkken med spiseplass: Lysgrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er montert fliser på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017/18.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er preget av bruksslitasje, lokale sprekkdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og at deler av benkeplaten har løftet seg over øvrig nivå, samt at en skuffefront er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.</p>	

## Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2018.	
--	--

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger, datert 28.03.1990, bortsett fra at balkong er oppført i senere tid (2023).	
---	--

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
--	-----

Expeditions-Dokument - Eiriks gate 7, attestert 26.04.1899.	
---	--

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra mai 2016. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert i ca 2017.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2003 i bad og fra ca 2017 i kjøkken. Felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år.	
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.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Kobberrør er montert i benkeskap i kjøkken. Bad er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg montert i vegg bak servantskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i bad og kjøkken fra ca 2003 og eldre kobberrør i benkeskap i kjøkken fra ukjent år. Felles varmtvannsberedere i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Hovedstoppekraner til bad og kjøkken er montert i benkeskap. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det bør påregnes utskiftning av vannrør på noe sikt. Fornylse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.</p>	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Deler av elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2018, forøvrig ukjent år. Deler av elektrisk anlegg i leiligheten samt enkelte fordelingskurser fra sikringsskapet er montert nye i 2017, i henhold til tidligere eier. Varmekabler i bad fra 2021. Varmefolie er montert i gulv i entre og kjøkken i 2017.</p>	
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?	Ja
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-1

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Infratek i 2018, i henhold til tidligere eier.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2017, dokument datert 29.11.2017.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet (montere 4 nye 15 ampere automatsikringer) og andre mindre arbeider i 2018, dokument datert 24.09.2018.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid med montering av varmefolie i 2017, dokument datert 13.10.2017.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i kjøkken i 2022, dokument datert 14.10.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved montering av diverse lamper i 2022, dokument datert 10.10.2022.

Elektrisk oppvarming.

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 eilsyn) 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.

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, da dette anbefales å gjøre hvert 5. år samt å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard, da kursfortegnelsen ikke stemmer med virkeligheten.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon i gården.	

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i antatt ca 2003 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er gulvet oppgradert med nye varmekabler, påstøp på gulv og nye gulvfliser i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 3,1 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Fall på baderomsgulv til gulvsluk ansees som tilfredstillende.  Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 12,5 cm.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2003 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket på grunn av stedvis overliggende murverk/støp.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre forholdet med overliggende støp som medfører funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke kan tas ut av gulvsluket for rengjøring og staking av eventuelt tett avløp.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servatskap. Veggmontert speil over servant. To veggmonterte skap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Manglende deksel til ettgreps dusjbatteri.  
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling 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 mot dusjsone på grunn av 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 2003.

### 6.12 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulv er montert i ca 2018.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.

Lokal svikt/knirk i parkettgulv på et mindre område i entre og kjøkken.

### 6.13 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, fliser, mur og malte plater i kjøkken, korkplate og malte plater/mur i entre, teglstein og malte plater/mur i stue med sovealkove.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra flislagte vegger.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

En mindre lokal slagskade på ett veggjørne under vindu i sovealkove. Forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

### 6.14 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2018.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,70 m.



**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

**6.15 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Lys, malt, profilert baderomsdør fra senere tid, antatt 2003.  
Glassvegger- og skyvedør montert i sort behandlet stålkonstruksjon mellom stue og sovealkove, oppført i ca 2018.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Skyvedør i forbindelse med glassvegger mellom stue og sovealkove lukker dårlig for lyd.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

**6.16 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Frittstående skyvedørgarderobe i sovealkove.

**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.19 Toalettrom: Wc-rom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant