

Øvrefoss 10K 0555 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 53 m²

BRA (ny arealstandard): 63 m²

BRA-i (ny arealstandard): 53 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31314>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

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

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner for kjøkken fungerer som tiltenkt.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad. Det ble registrert en stoppekran i rørkasse bak inspeksjonsluke i bad, ukjent hva den stoppekranen dekker.

Det er montert separate stoppekraner til servantbatteri og vannuttak til vaskemaskin.

TG-2 er satt med tanke på manglede stoppekraner til to dusjbatterier og veggklosett i bad som tilsier at oppleggskraner i felles kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann, funksjonsfeil ved at kaldtvanns rørføring til ett dusjbatteri i dusjnische er stengt/plugget i vegg og derfor ikke kan benyttes, avstengningen ble utført etter oppdaget vannlekkasje på kaldtvannsrøret til dusjbatteriet i 2024.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra antatt ca 2020.

Halogen downlight belysning i bad fra 2004 og i del av stue fra ukjent år.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten eller antall sikringer og stedvis løs ledningsføring i ett soverom.

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, samt at radiator i ett soverom (tidligere kjøkken) er demontert og radiatorrør plugget etter vannlekkasje fra radiatoren i 2024.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt dels defekt innvendig klaffventil foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Det er ikke avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjnisse da gulvlist under dusjvegg og skyvedører er tett ned mot gulvfliser. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feil.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, sprekk i en veggflis på siden av veggklosett, stedvis sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser i toppen av utført flislagt kasse i dusjsone, stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i badet.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. Høyde på tett bunnlist under dusjvegg/skyvedører i front av dusjnisse er ca 7,0 cm. Høydeforholdet tilsier at vann påført baderomsgulv utenfor dusjsone ved f.eks vannlekkasjer renner ut i gang og ned i konstruksjonen før det når gulvsluk i dusjnisse.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere avrenningsspalter gjennom gulvlist under dusjvegg ned mot gulv, eller montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

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 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at ett dusjbatteri ikke kan benyttes på grunn av at kaldtvannstilførsel til dusjbatteriet er plugget i vegg etter vannlekkasje i 2024.

Oppsummering av ventilasjon

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

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Thunes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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 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: **Øvrefoss 10K , 0555 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	599	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	45	

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Øvrefoss.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Fasaden er malt i ca 2021.

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	53	53	0	Entre, gang, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, 2 soverom.	
Totalt m²	53	53	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	53	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	63	53	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 5,8 og 4,3 m2.

Felles vaskeri, tørkerom og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2013.	
Det er montert luftespalte i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal 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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Barnesikring i forbindelse med åpne funksjonen til vindu i ett soverom er defekt. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i stue og begge soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

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	
Åpent kjøkken: Grå, glattlakkerte fronter fra IKEA med kvartskompositt benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjø/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2019. Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra ca 2019.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. Avtrekk fra ventilatoren er antatt ført ut i felles avtrekkskanal, det ble ikke fremvist noe godkjennelse fra styret i selskapet at tilkoblingen til felles oppdriftskanal er akseptert.	

TG-1

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen utført av Åsland og Nyquist arkitekter, bortsett fra at kjøkkenet er flyttet til del av stue i senere tid og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom, samt at badet er utvidet inn i ett av dagens soverom, antatt i ca 2004. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i selskapet på godkjennelse 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?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Øvrefoss 10, blokk 3. Våningshus. Datert 07.10.1938. Ferdigattest - Øvrefoss 10 I-K. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (installering av brannalarmanlegg. Datert 02.09.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra 2021. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt fellesareal, montert i ca 2021.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2019 og i forbindelse med rehabilitering av badet i 2004. Felles støpejerns avløpsopplegg er montert nye i 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er benyttet som skjult rørføring til bad og plastrør til kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i forbindelse med bad er montert i ca 2004, vannrør til kjøkken er montert ca 2019. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 2004. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner for kjøkken fungerer som tiltenkt. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad. Det ble registrert en stoppekran i rørkasse bak inspeksjonsluke i bad, ukjent hva den stoppekranen dekker. Det er montert separate stoppekraner til servantbatteri og vannuttak til vaskemaskin. TG-2 er satt med tanke på manglede stoppekraner til to dusjbatterier og veggklosett i bad som tilsier at oppleggskraner i felles kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann, funksjonsfeil ved at kaldtvanns rørføring til ett dusjbatteri i dusjnise er stengt/plugget i vegg og derfor ikke kan benyttes, avstengningen ble utført etter oppdaget vannlekkasje på kaldtvannsrøret til dusjbatteriet i 2024. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er selskapet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.7 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 ett soverom med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2019. Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2004.	

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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra antatt ca 2020.
Halogen downlight belysning i bad fra 2004 og i del av stue fra ukjent år.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten eller antall sikringer og stedvis løs ledningsføring i ett soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i stue og ett soverom fra byggeår.	
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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
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, samt at radiator i ett soverom (tidligere kjøkken) er demontert og radiatorrør plugget etter vannlekkasje fra radiatoren i 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i åpent kjøkken. Det er tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom med innvendig klaffventil som er dels defekt. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt dels defekt innvendig klaffventil foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i selskapets regi i 2004 med bl.a nytt 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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Det er ikke avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjnisje da gulvlist under dusjvegg og skyvedører er tett ned mot gulvfliser. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feil. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, sprekk i en veggflis på siden av veggklosett, stedvis sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser i toppen av utforet flislagt kasse i dusjsone, stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i badet. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. Høyde på tett bunnlist under dusjvegg/skyvedører i front av dusjnisje er ca 7,0 cm. Høydeforholdet tilsier at vann påført baderomsgulv utenfor dusjsone ved f.eks vannlekkasjer renner ut i gang og ned i konstruksjonen før det når gulvsluk i dusjnisje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere avrenningsspalter gjennom gulvlist under dusjvegg ned mot gulv, eller montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med dusjvegg/skyvedører i front, samt to termostat dusjbatterier. Opplegg vaskemaskin. Plugget rørapplegg for blandedbatteri i vegg.

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

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at ett dusjbatteri ikke kan benyttes på grunn av at kaldtvannstilførsel til dusjbatteriet er plugget i vegg etter vannlekkasje i 2024.

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 himling 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 manglende tilgjengelighet da stendersøk i vegg mot dusjsone i soverom ikke lot seg gjennomføre på grunn av garderobeskap med bakeplate mot en vegg og en vegg påført vertikale trespiler. Når stendersøk ikke kan gjennomføres blir risikoen ved hulltaking for høy for å treffe på vannrør, elektriske kabler og trestendere ved boring.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert nevneverdige utslag av fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Fliser i bad fra 2004 og fra 2020 i entre.

Parkettgulv i stue og gang er montert nytt i 2019, 2023 og 2024 i soverommene.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt noe knirk og svikt i parkettgulv i stue.

Større glipper mellom parkettgulv og dørterskel til ett soverom.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur/glassfiberstrie i entre, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m på høyeste nivå og 2,54 m på laveste nivå.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, malte, profilerte dører til bad og begge soverom fra antatt ca 2002.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner og videobilde fra ca 2018.
Skyvedørsgarderobe i entre.
Frittstående garderobeskap i ett soverom, har ikke dørfronter.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.16 Rom under terreng****Tilgjengelighet**

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting**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

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant