

Etterstadsletta 69B 0660 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1948

BRA: 67 m²

BRA (ny arealstandard): 82 m²

BRA-i (ny arealstandard): 67 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34621>

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp er innvendig rehabilitert i ca 2020 i regi av borettslaget, i henhold til eier. Det er montert ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn mot brennbart materiale. Pipemur kan besiktige fra en side i stue og entre samt fra to sider i soverom tilstøtende til ildsted i stue. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Stedvis sprekk/rissdannelser lokalt i antatt overflaten av pipemur i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert dels i benkeskap i kjøkken og dels bak inspeksjonsluke i vegg i bad. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. Det er montert lukket fordelingsskap for vannopplegg over himling i bad. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og at lukkemekanismen i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad er dels defekt og ikke fungerer tilfredstillende.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2009. Ny termostat til varmekabler i 2017.

Varmefolie i gulv i ett soverom fra 2020.

LED downlight belysning i bad fra 2025. Antatt halogen downlight belysning i kjøkken fra 2019.

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 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 og at jordingskabel i hovedsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

Berederen er montert på gulv i benkeskap i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, plastbeskyttelse rundt berederen er dels defekt og at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Vindu er plassert i våtsone.

Forningsflater i vindusåpning er flislagte. Lakkert vindusramme og lister i vindusåpning av trevirke.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under mosaikkfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillend besiktigelse av hovedsluk i dyp slukbrønn med 3 avløpsuttak (32 mm) med to påførte bend dykket ned i vannlås i overkant av gulvsluket samt overliggende masse rundt topp gulvsluk. Hovedsluket var i tillegg montert under servantskap. Forholdet vanskeliggjør muligheten for å frigjøre vannlåsen fra gulvsluket for bl.a rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

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

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert 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
15.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hege Tungesvik

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



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 på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Etterstadsletta 69B, 0660 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	18	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	75	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1948					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 3 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Etterstadsletta.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser på egen grunn som fordeles etter søknadsordning.

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

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Det ble utført radonmålinger i regi av borettslaget vinteren 2025, det ble registrert stedvis becquerelverdier Bq/m3 over tiltaksgrense. Det foreligger planer for radontiltak i kjeller i henhold til rundskriv fra Etterstad Sør borettslag.

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	67	67	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	67	67	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67	0	0	8
Kjeller	10	0	10	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	82	67	15	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	5	6
Totalt m²	11	5	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 6,8 og 3,4 m2, samt en loftsbod på ca 11,0 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,8 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri, tørkerom på loft, to sykkelrom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 8,4 m². Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med rekkverk av lyse dels lakkerte plater og dels transparente plater i front. Betong gulv med overliggende terrasse teppe. Det er integrert avrenningsrør/sluk i gulv. Levegger er montert i overkant av rekkverk på to sider.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er antatt oppført ny i ca 1992. Terrasseteppe på gulv er montert i senere tid, ukjent år	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under terrasseteppe. Det antas at betonggulv under terrasseteppe er oppført med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2018. Det er etablert luftespalter i alle vindusrammer. 2-lags isolerglassvinduer i fløyddør til balkong fra 2018. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull.	
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	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2020, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2016.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Pipeløp er innvendig rehabilitert i ca 2020 i regi av borettslaget, i henhold til eier.
Det er montert ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn mot brennbart materiale.
Pipemur kan besiktige fra en side i stue og entre samt fra to sider i soverom tilstøtende til ildsted i stue.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
Stedvis sprekk/rissdannelser lokalt i antatt overflaten av pipemur i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2019.

Lyse, glatte, folierte fronter fra Epoq kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

Oppvaskmaskin er ikke festet tilfredstillende til øvrig innredning, det anbefales å utbedre forholdet.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2019.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Arkitekt Ed Berentsen AS ved navn «Etterstad sør borettslag - Nye balkonger». Datert juli 1991.	
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 - Våningshus, Etterstad syd (nå Etterstadsletta 69), datert 19.05.1948. Ferdigattest - Etterstadsletta 69. Arbeidets art: Balkonger-Boligblokk, datert 03.03.1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra juni 2017. To røykvarslere, innkjøpt nye i 2025.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, 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 bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2019 og dels i forbindelse med modernisering av badet i 2009. Felles avløpsopplegg for bad og kjøkken, 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

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 borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Plastrør er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring i leiligheten.
Noe kobberrør er benyttet i benkeskap i kjøkken og bak inspeksjonsluke i vegg i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Plast vannrør fra ukjent år, antatt ca 1997.
Kobberrør fra ukjent år, antatt ca tidlig 90-tallet.

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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert dels i benkeskap i kjøkken og dels bak inspeksjonsluke i vegg i bad.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
Det er montert lukket fordelingsskap for vannopplegg over himling i bad.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og at lukkemekanismen i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad er dels defekt og ikke fungerer tilfredstillende.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
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 i stor grad montert nytt i 2019. Deler av elektriske anlegget til bad er montert nytt i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
TG-2	
Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2009. Ny termostat til varmekabler i 2017. Varmefolie i gulv i ett soverom fra 2020. LED downlight belysning i bad fra 2025. Antatt halogen downlight belysning i kjøkken fra 2019. 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 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 og at jordingskabel i hovedsluk i bad ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder plasser på gulv i benkeskap.	
Årstall	
1997	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år. Berederen er montert på gulv i benkeskap i kjøkken. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, plastbeskyttelse rundt berederen er dels defekt og at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i lavblokken. Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Avtrekksventil med innvendig klaffventil i kjøkken er montert innvendig i høyskap og har derfor dårlig effekt. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegger i ett soverom, samt at tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er innvendig blendet igjen med panelplater i forkant. Det er etablert luftespalter i alle vindusrammer.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser og mosaikkfliser på gulv. Fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble pusset opp i 2009 i henhold til eier med bl.a ny påstøp på gulv, nye varmekabler, gulv- og veggfliser, sanitærutstyr og nytt hjelpesluk i dusjsone. Eldre hovedsluk fra senere tid, ukjent år.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Vindu er plassert i våtsone.

Foringsflater i vindusåpning er flislagte. Lakkert vindusramme og lister i vindusåpning av trevirke.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under mosaikkfliser i dusjsone.

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
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran og hovedsluk fra ukjent år har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av hovedsluk i dyp slukbrønn med 3 avløpsuttak (32 mm) med to påførte bend dykket ned i vannlås i overkant av gulvsluket samt overliggende masse rundt topp gulvsluk. Hovedsluket var i tillegg montert under servantskap. Forholdet vanskeliggjør muligheten for å frigjøre vannlåsen fra gulvsluket for bl.a rengjøring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate med underliggende benkeskap. Veggmontert speil med to overliggende lyslister over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert 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 murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet i forbindelse med oppussing i 2009 eller i forbindelse med skifte av hovedsluk, ukjent år.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, laminat plater i kjøkken, forøvrig parkett.

Parkettgulv i ett soverom er montert nytt i 2020, forøvrig fra 2021.
Laminatplater i kjøkken en montert i 2019.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Enkelte glipper mellom laminatplater i kjøkken.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte panelplater i kjøkken, vertikale ribber av treverk og malt mur i stue, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malt mur.

Tapet i ett soverom er montert i 2020. Forøvrig er vegger malt i perioden 2019-2021, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad og kjøkken, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i perioden 2019-2021, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,54 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2020.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Liten spalteåpning for tilluft til bad under baderomsdør.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fra 2022.

Integrert garderobeskap i entre fra byggeår.

Skyvedørsgarderobe i begge soverom fra henholdsvis 2020 og 2021 (mot langvegg).

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant