

Sverres gate 9

0652 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 35 m²

BRA (ny arealstandard): 39 m²

BRA-i (ny arealstandard): 35 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22056>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv og papp/folie var ikke mulig å besiktige under plasttrekker på gulv.

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

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Vannledninger

Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med Ballofix hovedstoppekraner.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å stenge på befaringsdag.

Overløpsrør fra fordelingskap i bad mangler endestykke mot flislagt vegg i bad, dette medfører at rørtaket i vegg fremstår som ett åpent hull i veggen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller montere nye hovedstoppekraner i fordelingskap.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 2008.

Downlight belysning i bad fra 2008.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring og dokumentasjon for montering av elektrisk arbeid i leiligheten i forbindelse med ombygning av gården i 2008, dokumenter datert 07.01.2011 og 24.09.2010 m.fl.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontrollert av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (0,6 cm) dusjsone er 2,4 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser, stedvis sprekk- og rissdannelser i gulvfliser, bompuss under en gulvflis og lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap og hylle under veggmontert speil er fuktpåvirket i form av svelling og at dusjstang og dusjslange er dels defekt/preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Overnevnte bør påregnes å skifte.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

En skyvedør til soverom lukker noe dårlig mot dørramme.

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og stue er treg å åpne og lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre åpne/lukke funksjonen til dør mellom entre og stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2024

Rapportdato
12.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Roberto Bjøringsøy

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Bygningsesakkyndig



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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: Sverres gate 9, 0652 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 442 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 54 Leilighetsnr: 54

Byggeår: 1988 - Bygget er oppført i 1988 i tegl. Næringsbygg omregulert til boliger, deretter ombygget/rehabiliteret/påbygget i 2008. 5. og 6. etasje er nyoppført i 2007/2008.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten ble oppført ny i 2008. Leiligheten innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Lavblokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Sverres gate.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av stål i 5. og 6. etasje, forøvrig murkonstruksjon. Etasjeskillere i armert betong samt betongelementer i de to øverste plan. Utvendig kledning av fasadeplater samt pusset og malt mur. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie.

Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

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
4. etasje	35	35	0	Entre, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
Totalt m²	35	35	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	35	35	0	0	4
U. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	39	35	4	0	4

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i U.etasje på ca 4,0 m².

Felles sykkeloppbevaring i bakgård.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
<p>Nordøstvendt balkong på ca 3,5 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Plasttrekker er montert på gulv med underliggende antatt takpapp/folie. Galvanisert spilerekkverk. Overgang mellom avrenningsrør i gulv og overliggende takpapp/folie var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende plasttrekker.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Balkongen er oppført i ca 2008. Takpapp/folie er montert i ca 2019. Plasttrekker på gulv, montert antatt ca 2019.</p>	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Betonggulv og papp/folie var ikke mulig å besiktige under plasttrekker på gulv.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
<p>Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.</p> <p>Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>2-lags isolerglass fra 2007 i balkongdør.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkehull, fra ombygningsår.</p>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og dører er fra 2007/08.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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
Råteskade på en utvendig foringslist i nedkant i forbindelse med balkongdør. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte fronter fra Kjøkken Fornylse AS. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (2021). Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble oppført nytt i 2007/08, senere er fronter montert nye i 2024.

Skapstammer er stedvis preget av noe bruksslitasje.

Følgelig fremstår innredningen som normalt 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.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr fra 2008, type Villavent med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonsopplegg i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Ventilatoren er montert med høyde på ca 44 cm over platetopp som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra PULS arkitekter AS, datert 21.11.2005.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Sverres gate 5. Bruksendring fra næring til bolig. Tiltaksart: Påbygging, datert 19.03.2014.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslange i kjøkkenbenk.
To røykvarslere, fra senere tid, ukjent år.

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

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i leiligheten i vesentlig grad fra 2008.	
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 borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ombygningsår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med Ballofix hovedstoppekraner.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å stenge på befaringsdag.</p> <p>Overløpsrør fra fordelingskap i bad mangler endestykke mot flislagt vegg i bad, dette medfører at rørutaket i vegg fremstår som ett åpent hull i vegg.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre eller montere nye hovedstoppekraner i fordelingskap.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombygningsår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra 2008.
Downlight belysning i bad fra 2008.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble fremvist Samsvarserkæring og dokumentasjon for montering av elektrisk arbeid i leiligheten i forbindelse med ombygning av gården i 2008, dokumenter datert 07.01.2011 og 24.09.2010 m.fl.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontrollert av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mekanisk ventilasjonsanlegg er etablert i bygget i 2007/08.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og soverom.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser og mosaikkfliser på gulv, fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført i ca 2007/08 som ett plassbygget bad med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (0,6 cm) dusjsone er 2,4 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser, stedvis sprekke- og rissdannelser i gulvfliser, bompuss under en gulvflis og lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser.

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-1

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran fra 2007/08 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servantskap og hylle under veggmontert speil er fuktpåvirket i form av svelling og at dusjstang og dusjslange er dels defekt/preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Overnevnte bør påregnes å skifte.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, forøvrig 3-stavs parkett.

Parkettgulv fra 2008.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noe knirk i parkettgulv lokalt i entre og åpent kjøkken.
Parkettgulv er noe fuktpåvirket i form av svelling lokalt mellom to parkettbord i entre.
Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

4 skruehull lokalt i en vegg i stue.
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,80 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2008, som to skyvedører til soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

En skyvedør til soverom lukker noe dårlig mot dørramme.
Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og stue er treg å åpne og lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre åpne/lukke funksjonen til dør mellom entre og stue.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i soverom.

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

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