

Gjøvikgata 4B 0470 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

BRA: 78 m²

BRA (ny arealstandard): 83 m²

BRA-i (ny arealstandard): 78 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/35945>

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 TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført nytt i ca 1996 med bl.a rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2023). Opplegg vaskemaskin under heltre frittstående arbeidsbenk.

Dusjdører tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand.

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser i gulvfliser.

Bompuss under enkelte gulvfliser lokalt innenfor døråpning til bad.

4 hvite gulvfliser i dusjsone er montert i senere tid og har en annen farge enn øvrige gulvfliser, ukjent årsak.

Plater/bord av trevirke er lokalt limt til veggfliser og er vanskelig å fjerne uten å ødlegge bakenforliggende fliser i henhold til eier.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm, som anses som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall, da gulvet i stor grad er i vater og vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,1 cm.

Vannlåsen i gulvsluket er vanskelig/ikke mulig å plassere riktig ned i gulvsluket og ligger derfor tilnærmet løst i slukbrønnen uten antatt tilstrekkelig tetthet mellom gulvsluk og vannlås som kan medføre at lukt fra felles avløpssystem kommer opp i rommet.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran fra 1996 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1967 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 109 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm.

Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkongulv.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under tretremmer.

Malt stål spilerekkverk og øvrig malt bærende stålkonstruksjon er stedvis preget av noe malingavflassing og noe rustdannelser.

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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av spilerekkverk og øvrig bærende stålkonstruksjon i forbindelse med balkonger i regi av borettslaget.

Avløpsrør

Oppsummering

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 borettslagets sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1996 i bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra 1996 bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Kobberrør i bad og kjøkken fra 1996.

Plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra ca 2009.

Felles kaldtvannsupplegg fra ca 1996.

Kaldtvanns hovedstoppekran montert i rørkasse bak innspeksjonsluke i bad fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra 1996 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra 1996 bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 1996. Ny termostat til varmekabler er montert ny 2016.

LED downlight belysning i åpent kjøkken.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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 og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk og ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
21.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nadia Heshmati og Marius Wathne**

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**


TAKSTHUSET
TAKST • VURDERING • RÅDGIVNING



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: **Gjøvikgata 4B, 0470 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	211	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	230	Leilighetsnr:		

Byggeår: **- Lavblokken er vesentlig rehabilitert/ombygget i ca 1996.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate som indre gård.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Gjøvikgata.

Kommunalt vann og avløp.

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

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i antatt stål i 5. etasje, forøvrig murkonstruksjon. Fasadeliv er utvendig forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men lokale mindre oppgraderinger bør påregnes.

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
5. etasje	78	74	4	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	78	74	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	78	78	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	83	78	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m2.

Felles sykkelparkering i forbindelse med garasjeanlegg i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca 4,8 m2. Balkongen er oppført med bærende konstruksjoner av stål og betonggulv. Overliggende tretremmer på gulv. Naturlig avrenning fra gulv. Malt stål spilerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i antatt ca 2015. Tretremmer på gulv er montert i 2024.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 109 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv. Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under tretremmer. Malt stål spilerekkverk og øvrig malt bærende stålkonstruksjon er stedvis preget av noe malingavflassing og noe rustdannelser. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales oppgradering av spilerekkverk og øvrig bærende stålkonstruksjon i forbindelse med balkonger i regi av borettslaget.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 1996.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
3-lags isolerglassvinduer fra 1996 i fløy balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, fra ca 1996.	
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?	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
Balkongdør er utvendig preget av noe malingavflassing og sprekkdannelser i trevirke. Det ble 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?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

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

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2009, senere er kjøkkenet oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri og komfyr i 2021.

Grønne, glattmalte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte mosaikkfliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys (2025). Komfyrvakt er ikke montert.

Laminat benkeplate er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling ved plateskjøt i hjørne over varmtvannsbereder.

Dørfront under oppvaskkum er ikke mulig og åpne 90 grader på grunn av berøring med dørfront foran varmtvannsbereder.

Det er ikke mulig å åpne dørfront til overskap over ventilator på grunn av berøring med uttrekksdel til ventilator.

Kjøkkenbatteriet er ikke festet tilfredsstillende til kjøkkenbenk. Forholdet anbefales å utbedre.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

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, type Villavent som også styrer avtrekks ventilasjonen i badet, fra antatt 1996.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.
Ventilatoren er preget av aldring.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av SA arkitekter AS, datert 06.02.1995.

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

Brukstillatelse - Gjøvikgata 4/Maridalsveien 169. Arbeidets art: Rehabilitering. Datert 14.11.1996.
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen.

Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Gjøvikgata 4B. Tiltaksart: Fasadeendring» (oppføring av balkonger).

Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat fra november 2022.
2 røykvarslere fra 2023.
Det er montert brannstige mot utside av balkonger.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 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 i vesentlig grad fra 1996 i bad og fra dels 2009 og 2021 i kjøkken.
Felles avløpsopplegg fra ca 1996.

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?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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 borettslagets sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1996 i bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør fra 1996 bør påregnes på noe sikt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
-------------	---------------

Kobberrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i bad og dels i benkeskap i kjøkken.
Noe plast vannledninger er montert som dels skult rørføring i benkeskap i kjøkken i forbindelse med varmtvannsbereider.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
Kobberrør i bad og kjøkken fra 1996. Plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra ca 2009. Felles kaldtvannssopplegg fra ca 1996. Kaldtvanns hovedstoppekran montert i rørkasse bak inspeksjonsluge i bad fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra 1996 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra 1996 bør påregnes i nær fremtid.	

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 innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 tilstrekkelig 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. Varmekabler i bad fra 1996. Ny termostat til varmekabler er montert ny 2016. LED downlight belysning i åpent kjøkken. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. 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 og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning i benkeskap og vanskelig å besiktige.	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder antatt plassert på gulv.	
Årstall	
Antatt ca 2009.	
Størrelse	
120 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?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk og ikke lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablering av mekanisk avtrekk i leiligheten i ca 1996.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger i stue og begge soverom. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer. Antatt begrenset ventilasjon og luftutvekslingen i begge soverom.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Badet ble oppført nytt i ca 1996 med bl.a rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2023). Opplegg vaskemaskin under heltre frittstående arbeidsbenk.

Dusjdører tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand.

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser i gulvfliser.

Bompuss under enkelte gulvfliser lokalt innenfor døråpning til bad.

4 hvite gulvfliser i dusjsone er montert i senere tid og har en annen farge enn øvrige gulvfliser, ukjent årsak.

Plater/bord av trevirke er lokalt limt til veggfliser og er vanskelig å fjerne uten å ødlegge bakenforliggende fliser i henhold til eier.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm, som anses som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall, da gulvet i stor grad er i vater og vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,1 cm.

Vannlåsen i gulvsluket er vanskelig/ikke mulig å plassere riktig ned i gulvsluket og ligger derfor tilnærmet løst i slukbrønnen uten antatt tilstrekkelig tetthet mellom gulvsluk og vannlås som kan medføre at lukt fra felles avløpssystem kommer opp i rommet.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran fra 1996 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1967 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminatplater i bod, forøvrig laminatgulv.

Laminatgulv er montert nytt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvflater fremstår som normalt godt ivarettatte, bortsett fra i bad.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i perioden 2023-2025, bortsett fra i bad og bod.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,40 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra antatt 1996.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.

Frittstående skyvedørgarderobe i entre og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant