

Ulsholtveien 4G 1053 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

BRA: 118 m²

BRA (ny arealstandard): 126 m²

BRA-i (ny arealstandard): 118 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

13

TG-3

1

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/35387>

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: Vaskerom

Oppsummering

Våtromsvinyl på gulv og malt plater/tapet på vegger.

Innredning:

Rustfri, veggmontert vaskekum med ettreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Fall/høydeforskjell målt fra topp våtromsvinyl ved døråpning til stue til topp slukrist er ca 0,7 cm.

Stedvis nivåforskjeller/ujevnheter i gulv i vaskerom, ukjent årsak.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår basert på levetidsbetraktning for våtrom.

Våtromsvinyl på gulv som tettesjikt kunne i stor grad besiktes på befaringsdag og det ble ikke registrert skader på vinylbelegget i område rundt klemring til gulvsluk eller øvrige områder som var mulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering med skifte av tettesjikt bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredsstillende inntrykk av fallforhold under treplattning montert på store deler av tomtområdet på to sider av huset.

Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Høyde på rekkverk er målt til ca 87 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongens undergulv er tekket med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv.

Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende malt liggende trepanel.

Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og trykkimpregnert toppbord på rekkverk i front.

Naturlig avrenning fra terrassens undergulv ført til takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front.

Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

Det ble registrert lokalt noe råteskade på ett terrassebord.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra antatt byggeår i skyvedørgarderobe i entre/Vf mot utebod og i en utebod, mindre sprekk i glass i en utebod, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i stue ikke var mulig å åpne.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Det ble registrert sprekk/riss i en ildfast stein i peisovn. Eier opplyser at de har tilsvarende stein for utskiftning.

Pipemur i stue/kjøkken i 1.etasje er synlig for besiktigelse på 3 sider, bortsett fra gulvlister av malt trevirke montert mot pipemur på 3 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 1.etasje.

Leca element pipestokk i bod i 2.etasje er synlig for besiktigelse på 2 sider, bortsett fra gulvlister og taklister av malt trevirke montert mot pipemur på 2 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 2.etasje.

En side av pipemur i ett soverom i 2.etasje var tildekket av hjørne garderobeskap montert i front av pipemur.

Det ble registrert en feieluke i stue i 1.etasje fra byggeår. Eier opplyser at det ikke har vært registrert røyklukt og sotutvikling fra feieluke. Det anbefales kontroll/vurdering av sotluken gjennom brann- og feiervesen.

TG-2 er satt med tanke på at det er montert gulvliste av malt trevirke mot pipemur på 3 sider i stue/kjøkken i 1.etasje og gulv- og taklister montert mot 2 sider av pipemur i bod i 2.etasje.

Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere gulv- og taklister montert mot pipemur.

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

Toalettrom: Wc-rom (1)

Oppsummering

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett.

Wc-rommet er pusset opp i 2024 med bl.a nytt sanitæutstyr, i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom malte veggfliser, samt funksjonsfeil ved manglende tilluftsspalte mellom dørterskel og underkant dørblad for å oppnå bedre undertrykk og ventilasjon/luftutveksling i rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere større spalteåpning for tilluft mellom dørterskel og dørblad til Wc-rom.

Toalettrom: Wc-rom (2)

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom (2).

Sanitærutstyr i Wc-rom (2) fra opprinnelsen er demontert.

110 mm plast avløpsopplegg for klosett er plugget i høyde med gulv, avløpsopplegg for servant er plugget ut av vegg. vannopplegg til klosett og servant er ført inn i rommet og plugget.

Opplegg for tørketrommel i rommet.

Det var ikke oppført dør mellom vaskerom og Wc-rom (2) på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom, samt redusert ventilasjon/luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Trapp

Oppsummering

Tretrapp fra dels byggeår og dels ombygget i ca 1990, sist malt i 2021, oppført med 180 graders retningsforandring.

Trappen har lukkede opptrinn, malt spilerekkverk på en side av trappeløp, det er ikke montert håndløpere mot vegg på en side av trappeløp. Dybde inntrinn ca 27 cm. Høyde mellom opptrinn ca 19 cm.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder: Manglende håndløper på en side av trappeløp, bredde ca 80 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. Lysåpning mellom rekkverksspiler er ca 11,5 cm, forskriftskrav for fallsikring er maks 10 cm lysåpning

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

Avløpsrør

Oppsummering

Om avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgjengelighet til utvendig tak.

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 boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i vaskerom i 1.etasje.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt at det ikke ble registrert innvendig stakeluke på avløpsopplegget.

Det antas at avløpsopplegget er ført over tak for lufting.

Anbefalte tiltak

Utskifning av avløpsrør i boligen fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldvannsopplegg er fra byggeår.

Kobberør i boligen er i vesentlig grad fra byggeår.

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørkasse i vaskerom med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekran for boligen fungerer som tiltenkt.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av kobberrør i boligen fra byggeår bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, dusjbad og Wc-rom.

Fujitsu varmepumpe, luft/luft, med varme- og kjølefunksjon, montert på vegg i åpent kjøkken. Motor er montert utvendig på stativ på treplating (2). Model: AOYG09LVCN. Montert i leiligheten i 2021.

Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021/2022, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved nytt kjøkken opplegg, nytt elektrisk anlegg i stue og soverom, nytt sikringsskap med innmat, trukket ny tilførsel til bad og montert varmekabel med gulvføler i entre/Vf i 2022, dokument datert 09.03.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 23.05.2024.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i vaskerom, bod i 2.etasje og i ett soverom i 2025, dokument datert 09.09.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom, det er gulvsluk i rommet.

Berederen er ikke lekkasjesikret med Aquastop eller Waterguard.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2000 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, bortsett fra at det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventiler i dusjbad og Wc-rom (1) i 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).

Det er ikke avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.

Tilluftsentiler gjennom yttervegg i alle soverom i 2.etasje og gjennom yttervegg i åpent kjøkken og stue i 1.etasje.

Det er etablert luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken, moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til Wc-rom (1) er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Ukjent om nyetablerte vegger i del av entre/Vf mot tidligere utebod er oppført med brannklassifiserte vegger i henhold til bygningstekniske bestemmelser/krav til brannceller. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2025

Rapportdato
13.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Christine Grindberg Strømme og André Grindberg Strømme Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Ulsholtveien 4G, 1053 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	105	Bruksnr:	449	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	12	Leilighetsnr:	1004	
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Innholdsrikt rekkehus over to plan fremstår som godt vedlikeholdt.

Rekkehus oppført med 1.- og 2. etasje beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og forhage/markterrasse fra Ulsholtveien. Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i garasjerekke med fjernstyrt leddport, montert ny i 2018. Alarmanlegg til garasjerekke er etablert av borettslaget. Opplegg for individuelt ladepunkt for el-bil.

I tillegg etablerte borettslaget 6 ladeplasser for el-bil på felles parkeringsplass i 2018.

Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Rekkehuset er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig malt liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Fasade/yttervegger er rehabilitert med ny etterisolering og ny trekledning i ca 2004 i regi av borettslaget

Utvendig trekledning er sist malt i 2014 og fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

Eier opplyser i tillegg at 3 yttervegger i 1.etasje har fornyet isolasjons materiell i 2021.

Taket er rehabilitert/tekket om i 2014 i regi av borettslaget.

Rekkehuset 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
1. etasje	63	63	0	Entre/Vf, Wc-rom (2), vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass og utgang treplating, stue med trapp.	
2. etasje	55	49	6	Trappegang med utgang til takterrasse, dusjbad, Wc-rom (1) og 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	118	112	6		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	63	8	0	0
2. etasje	55	55	0	0	9
Totalt m²	126	118	8	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det to utebod i forbindelse med inngangsparti i 1.etasje som disponeres av boligen - hvorav en på ca 2,9 m2 med taklys og strømuttak med adkomst via enkel fløydør oppført i trevirke, samt en bod på ca 4,6 m2 gulvareal med lys og strømuttak med adkomst via enkel tredør.
Fløydør er skjevtstilt i dørramme og treg å åpne/lukke.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Drenering fra byggeår.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattung montert på store deler av tomteområde på to sider av huset. Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det ble ikke registrert avvik utover stedvis noe skjevheter i gulv som skyldes antatt setninger i grunnen og som ikke ansees som unormalt i henhold til alder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/støpt såle er ikke synlig for kontroll.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplattung (1) mot mark.

Type	Platting
Sydøsttendt treplattung i forbindelse med inngangsparti til boligen i 1.etasje på ca 10 m2 med utelys og strømuttak.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført 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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng. Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil. Eier opplyser at det ikke foreligger søknadspålegg for oppføring av treplattinger i borettslaget. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplattung (2) mot mark.

Type	Platting
Nordvestvendt treplattung med adkomst fra åpent kjøkken på ca 26,5 m2 med utelys og strømuttak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattingen er oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er ikke krav til rekkverk rundt treplattingen når høyden er under 50 cm fra terreng. Plattingen er oppført i behandlet trekonstruksjon med malte leegger på to sider. Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av treplattingen for besiktigelse av eventuelle skjevheter, råte problematikk, osv, men treplattingen fremsto som normalt stabil. Eier opplyser at det ikke foreligger søknadspålegg for oppføring av treplattinger i borettslaget. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Nordvestvendt takterrasse på ca 9,2 m2 med strømuttak. Takterrassen er oppført i trekonstruksjon med oppført tregulv og malt trekkverk.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Høyde på rekkverk er målt til ca 87 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongens undergulv er teknet med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv.

Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende malt liggende trepanel. Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og trykkimpregnert toppbord på rekkverk i front.

Naturlig avrenning fra terrassens undergulv ført til takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front.

Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

Det ble registrert lokalt noe råteskade på ett terrassebord.

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

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2004.	
Ett vindu mellom entre/Vf og utebod og i en utebod med koblede vinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.	
Vinduene var vanskelige å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av manglende tilgjengelighet.	
Luftespalter er etablert i vindusrammer med 2-lags isolerglass.	
2-lags isolerglass vindu fra 2004 i dør til takterrasse og treplattung 2.	
Ytterdør i 1.etasje fra senere tid, ukjent år, døren er ikke brannklassifisert. Døren har felt av 2-lags isolerglass vindu samt elektronisk lås montert i 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt. Bortsett fra to koblede vinduer i entre og i en utebod fra ca byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra antatt byggeår i skyvedørsgarderobe i entre/Vf mot utebod og i en utebod, mindre sprekk i glass i en utebod, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i stue ikke var mulig å åpne. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Takflaten er oppført i trekonstruksjon. 2.etasje er innredet innenfor vegger og horisontal takflater. med fliser/laminatgulv, flise og malte plater på vegger og malte plater/takessplater i tak. Tidsriktig isolasjon fra byggeår i vegger og tak i 2.etasje.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Antatt tilfarer gulv på støpt såle i 1.etasje.
Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etasje.

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:
Åpent kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

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

6.9 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Element

Element pipeløp fra byggeår.
Det er ikke fremkommet at pipeløp er innvendig rehabilitert i senere tid.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted Peis

Peisovn i åpent kjøkken/stue, fra 2022.
Det er plassert løs ildfast plate på gulv mot brennbart materiale i forkant av dør til peisovn.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne. Det ble registrert sprek/riss i en ildfast stein i peisovn. Eier opplyser at de har tilsvarende stein for utskiftning.

Pipemur i stue/kjøkken i 1.etasje er synlig for besiktigelse på 3 sider, bortsett fra gulvlister av malt trevirke montert mot pipemur på 3 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 1.etasje. Leca element pipestokk i bod i 2.etasje er synlig for besiktigelse på 2 sider, bortsett fra gulvlister og taklister av malt trevirke montert mot pipemur på 2 sider. Forøvrig ble det ikke registrert avvik i 2.etasje. En side av pipemur i ett soverom i 2.etasje var tildekket av hjørne garderobeskap montert i front av pipemur.

Det ble registrert en feieluke i stue i 1.etasje fra byggeår. Eier opplyser at det ikke har vært registrert røyklukt og sotutvikling fra feieluke. Det anbefales kontroll/vurdering av sotluken gjennom brann- og feiervesen.

TG-2 er satt med tanke på at det er montert gulvlister av malt trevirke mot pipemur på 3 sider i stue/kjøkken i 1.etasje og gulv- og taklister montert mot 2 sider av pipemur i bod i 2.etasje. Overnevnte forhold er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å demontere gulv- og taklister montert mot pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.10 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 med spiseplass:
Grønne, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap, frysenskap under benk og venskap.
Stoppekraner og Aquastop er montert på vannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert med sensorsløfe i benk. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkenet er dels ombygget og kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2021 i henhold til eier. Det ble registrert enkelte mindre merker i overflaten av laminat benkeplate. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2021.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke tilgjengelige på internett i saksinnsyn hos kommunen.

Del av en utebod oppført i ca 1981 er ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved utvidelse av entre/Vf på bekostning av utvendig bodareal. Forholdet er søknadspliktig og det ble ikke fremvist godkjenning på bruksendringen. Forholdet er ikke byggemeldt/søkt hos Plan- og bygningsetaten.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Ukjent om nyetablerte vegger i del av entre/Vf mot tidligere utebod er oppført med brannklassifiserte vegger i henhold til bygningstekniske bestemmelser/krav til brannceller. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest - Ulsholtveien 4 A-J. Arbeidets art: Nybygg. Datert 17.10.1980.
Ferdigattest - Ulsholtveien 4 A-J. Arbeidets art: Sportsbod (tilbygg). Datert 02.08.1982.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

To brannslukningsapparater fra henholdsvis mars 2024 og september 2024.
To røykvarslere fra 2024.
Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral, fra 2021.

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

6.12 Toalettrom: Wc-rom (1)

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekkskanal i Wc-rom (1)
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
--	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
-----------------------------------	-------------

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett.

Wc-rommet er pusset opp i 2024 med bl.a nytt sanitæutstyr, i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom malte veggfliser, samt funksjonsfeil ved manglende tilluftsspalte mellom dørterskel og underkant dørblad for å oppnå bedre undertrykk og ventilasjon/luftutveksling i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere større spalteåpning for tilluft mellom dørterskel og dørblad til Wc-rom.

6.13 Toalettrom: Wc-rom (2)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne?	Nei
---------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
-----------------------------------	-------------

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom (2).

Sanitærutstyr i Wc-rom (2) fra opprinnelsen er demontert.

110 mm plast avløpsopplegg for klosett er plugget i høyde med gulv, avløpsopplegg for servant er plugget ut av vegg. vannopplegg til klosett og servant er ført inn i rommet og plugget.

Opplegg for tørketrommel i rommet.

Det var ikke oppført dør mellom vaskerom og Wc-rom (2) på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i Wc-rom, samt redusert ventilasjon/luftutveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Trapp

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
----------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Tretrapp fra dels byggeår og dels ombygget i ca 1990, sist malt i 2021, oppført med 180 graders retningsforandring.

Trappen har lukkede opptrinn, malt spilerekkverk på en side av trappeløp, det er ikke montert håndløpere mot vegg på en side av trappeløp. Dybde inntrinn ca 27 cm. Høyde mellom opptrinn ca 19 cm.

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder: Manglende håndløper på en side av trappeløp, bredde ca 80 cm, målt på innside av trappevanger. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm, manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. Lysåpning mellom rekkverksspiler er ca 11,5 cm, forskriftskrav for fallsikring er maks 10 cm lysåpning

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Plast avløpsopplegg.

Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Synlig plast avløpsrør i dusjbad og Wc- rom (1) er i vesentlig grad fra 2024, fra 2021 i kjøkken og fra byggeår i vaskerom og Wc-rom (2).

Aløpsopplegg fra bunnledning (inntak i bolige) til eventuell lufting over tak er fra byggeår.

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

Om avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgjengelighet til utvendig tak.

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 boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i vaskerom i 1.etasje.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt at det ikke ble registrert innvendig stakeluke på avløpsopplegget.

Det antas at avløpsopplegget er ført over tak for lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifning av avløpsrør i boligen fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Rørføringer i boligen er i vesentlig grad kobberrør som er montert åpent på vegg og skjult i vegger, noe rørføring av plast montert skjult i forbindelse med kjøkkeninnredning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger i kjøkken er montert nye i ca 2021. Frostfri vannutkaster/tappekran montert på utvendig vegg med to uttak ved treplating (2), fra 2021. Tappekran montert på vegg i en utebod.	
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
Kaldvannssopplegg er fra byggeår. Kobberør i boligen er i vesentlig grad fra byggeår. Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i rørkasse i vaskerom med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran for boligen fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av kobberør i boligen fra byggeår bør påregnes.	

6.17 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/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier.	
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. Varmekabler i entre/Vf, dusjbad og Wc-rom. Fujitsu varmepumpe, luft/luft, med varme- og kjølefunksjon, montert på vegg i åpent kjøkken. Motor er montert utvendig på stativ på treplating (2). Model: AOYG09LVCN. Montert i leiligheten i 2021. Sikringsskapet er plassert i entre/VF med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i boligen er montert nytt i ca 2021/2022, bortsett fra i vaskerom og Wc-rom (2) i henhold til eier. 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved nytt kjøkken opplegg, nytt elektrisk anlegg i stue og soverom, nytt sikringsskap med innmat, trukket ny tilførsel til bad og montert varmekabel med gulvføler i entre/Vf i 2022, dokument datert 09.03.2022. Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 23.05.2024. Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i vaskerom, bod i 2.etasje og i ett soverom i 2025, dokument datert 09.09.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og alder på elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

194

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**

Varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom, det er gulvsluk i rommet.
Berederen er ikke lekkasjesikret med Aquastop eller Waterguard.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2000 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår, bortsett fra at det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventiler i dusjbad og Wc-rom (1) i 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).

Det er ikke avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.

Tilluftsventiler gjennom yttervegg i alle soverom i 2.etasje og gjennom yttervegg i åpent kjøkken og stue i 1.etasje.

Det er etablert luftespalte i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil tiknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken, moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vaskerom og Wc-rom (2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.20 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og malte fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dusjbadet ble rehabilitert i 2013 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er dusjbadet modernisert/pusset opp i 2024 med blant annet flis montert på flis på gulv samt nytt sanitærutstyr.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Vindu er montert i våtsone. Vindusramme, foringsplater og vinduslister er av malt trevirke. Det er montert vannbestandig akryl plate vinduskarm på foringsplate. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.
Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk under dusjkabinett.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 0,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk **Plast, Støpejern**

Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og 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? **Nei**

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Klemring til gulvsluk var mulig å besiktige. Tettesjikt/membran var stedvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys over servant. Dusjkabinett med termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det innebygd sisterner til klosett? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fremstår som godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilerings **Naturlig**

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår med påført elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i dusjbad fra 2024, dampstyrte og med bevegelsessensor, normalt god funksjonsevne.

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

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjsonen i dusjbad på grunn av manglende tilgjengelighet.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2013 med skifte av gulvsluk.

6.21 Våtrom: Vaskerom

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtromsvinyl på gulv og malt plater/tapet på vegger.

Innredning:

Rustfri, veggmontert vaskekum med ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Fall/høydeforskjell målt fra topp våtromsvinyl ved døråpning til stue til topp slukrist er ca 0,7 cm. Stedvis nivåforskjeller/ujevnheter i gulv i vaskerom, ukjent årsak.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår basert på levetidsbetraktning for våtrom.

Våtromsvinyl på gulv som tettesjikt kunne i stor grad besiktiges på befaringsdag og det ble ikke registrert skader på vinylbelegget i område rundt klemring til gulvsluk eller øvrige områder som var mulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering med skifte av tettesjikt bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Mikrosement i entre/Vf, våtromsvinyl i vaskerom og Wc-rom (2), forøvrig laminat.

2.etasje:
Fliser i dusjbad og Wc-rom (1), forøvrig laminat.

Laminatgulv er montert i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater på gulv i boligen fremstår som normalt godt ivarettatte i henhold til alder.

6.23 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater/tapet i vaskerom, malte plater/mur i åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

2.etasje:
Malte fliser i dusjbad, fliser og malte fliser i Wc-rom (1), forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Alle vegger er malt i perioden 2021-2025, i henhold til eier.

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.24 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malte takessplater i vaskerom og Wc-rom (2), forøvrig malte plater.

2.etasje:
Malte takessplater i dusjbad og Wc-rom (1), forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Alle tak er malt i perioden 2021-2025, i henhold til eier.

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.25 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Glattmalte dører fra byggeår i 2.etasje.
Lys lakkert og malt dør til vaskerom fra 2021.
Malt dør med stort glassfelt mellom entre/Vf og stue fra 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til Wc-rom (1) er trege/vanskelige å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.26 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørklokke.
Skyvedørsgarderobe i entre/Vf, fra 2021.
Integrert, plassbygget garderobeskap under trapp i 1.etasje, oppført i 2024.
Frittstående garderobeskap i to soverom.
Manuellstyrt markiser foran alle soveromsvinduer i 2.etasje, fra 2009. Forøvrig elektrisk styrt markiser. Markiseduker er generelt preget av aldring og bruksslitasje i ytre del av duk.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant