

Maridalsveien 4B 0178 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1882

BRA: 82 m²

BRA (ny arealstandard): 87 m²

BRA-i (ny arealstandard): 82 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/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/34506>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 4,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og ett soverom (lite).

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført i ca 1993 med bl.a plast hovedsluk, senere er badet pusset opp i ca 2004 med antatt ny påstøp på gulv, nytt hjelpesluk i dusjsone, nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2019) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. 4 veggmonterte skap (2019). Veggklosett. Dusjnische av glassbyggerstein og med dør av herdet glass samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskinsøyle.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til veggklosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.
Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved at brannklassifiserte vegger/branncelle går mellom definert mellomgang og bad samt mellom fellesareal og bad.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone fungerer tilfredstillende.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1993.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av støpt gulv under oppforet tregulv. Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

Takterrassen er oppført i ca 1993.

Eier opplyser om vannlekkasje fra takterrassen og ned til underliggende leilighet i februar 2019, ved stor mengde smeltevann. Forholdet ble utbedret gjennom Reco Bygg og Skadeteknikk AS på vegne av sameiets forsikringsselskap. Gulvbeslag rundt terrassegulv, overliggende takrenner og snøfangere ble utbedret/montert nytt i regi av sameiet. Utbedringsarbeid ble utført av Gotthárd GT Bliikk.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkhøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble registrert vannspeil i bunn av dyp slukbrønn, noe som indikerer at gulvsluk med vannlås er benyttet ved avrenningspunkt i støpt terrassegulv. Det er ikke bygningsteknisk anbefalt å benytte vannlås i utendørs gulvsluk på grunn av frostproblematikk (vannmengde beliggende statisk i ro). Det ble heller ikke registrert varmekabel i gulvsluket/slukbrønnen. Forholdet anses som en funksjonsfeil med tanke på frostproblematikk i gulvsluket.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket og tettesjikt/membran i dyp slukbrønn på grunn av overliggende støp og masse.

Ukjent hvilke type tettesjikt/tekking som er benyttet i gulv i 1993, det antas smøremembran eller foliemembran og med tanke på disse produktene har membran/tettesjikt nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak med tanke på frostproblematikk i nedstøpt gulvsluk med vannlås i terrassegulv.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, 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.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad er montert i vegg bak inspeksjonsluke i bad.

Hovedstoppekraner var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Ballofix hovedstoppekraner for tappesteder i kjøkken, montert i benkeskap, var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner i bad og kjøkken ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet i bad og mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel i kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra ca 1993.

Sikringsskapet er plassert i garderoberom med automatsikringer. Hovedsikring sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra ca 1993.

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 elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022. Sak avsluttet med dokumentdato 04.07.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra ca 1993.

Ventilasjon

Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.8.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pavlina Lucas**

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 borettslaget sitt 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: **Maridalsveien 4B, 0178 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **208** Bruksnr: **396** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **17** Leilighetsnr:

Byggeår: **1882 - Kaldtloft ble utbygget til boligformål i ca 1993.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i ca 1993.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Maridalsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for mindre lokale utbedringer må forventes.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

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/loft	82	80	2	Entre, gang, mellomgang med utgang til fellesareal, bad/wc, åpent kjøkken med utgang takterrasse, stue og 2 soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	82	80	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	82	82	0	0	13
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	87	82	5	0	13

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	97	82	15
Totalt m²	97	82	15

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,0 m2.

Eier opplyser at det foreligger eksklusiv bruksrett til rom definert som mellomgang i leiligheten med beliggenhet mellom ett soverom og fellesgang/kaldtloft utenfor brannklassifiserte vegger/branncelle.

Arealet i mellomgang og veggtykkelse mellom mellomgang/soverom og mellomgang/bad er medregnet i leilighetens gulvareal og bruksareal (BRA).

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 97 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Vestvendt takterrasse på ca 13 m2 med utelys, strømuttak, samt innebygget badekar med kaldt- og varmtvanns varntilførsel via plastslange fra frostfri vannutkaster montert på vegg. Avløp fra badekar via slange tilkoblet badekarventil ført under oppforet tregulv. Avløpsslangen er ikke ført helt frem til gulvsluk, men avsluttet ca halveis. Terrassen er oppført med støpt gulv med overliggende terrassebord. Integrert gulvsluk/avrenningsrør i støpt gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra undergulv. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av støpt undergulv på grunn av overliggende trebord på gulv. Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende beiset liggende trepanel. Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og rekkverk i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i ca 1993.	
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 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?	Ja
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

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av støpt gulv under oppforet tregulv. Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

Takterrassen er oppført i ca 1993.

Eier opplyser om vannlekkasje fra takterrassen og ned til underliggende leilighet i februar 2019, ved stor mengde smeltevann. Forholdet ble utbedret gjennom Reco Bygg og Skadeteknikk AS på vegne av sameiets forsikringsselskap. Gulvbeslag rundt terrassegulv, overliggende takrenner og snøfangere ble utbedret/montert nytt i regi av sameiet. Utbedringsarbeid ble utført av Gotthárd GT Blikk.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble registrert vannspeil i bunn av dyp slukbrønn, noe som indikerer at gulvsluk med vannlås er benyttet ved avrenningspunkt i støpt terrassegulv. Det er ikke bygningsteknisk anbefalt å benytte vannlås i utendørs gulvsluk på grunn av frostproblematikk (vannmengde beliggende statisk i ro). Det ble heller ikke registrert varmekabel i gulvsluket/slukbrønnen. Forholdet anses som en funksjonsfeil med tanke på frostproblematikk i gulvsluket.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket og tettesjikt/membran i dyp slukbrønn på grunn av overliggende støp og masse.

Ukjent hvilke type tettesjikt/teking som er benyttet i gulv i 1993, det antas smøremembran eller foliemembran og med tanke på disse produktene har membran/tettesjikt nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak med tanke på frostproblematikk i nedstøpt gulvsluk med vannlås i terrassegulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2013 i stue.

3-lags isolerglass vinduer fra ca 2023 i åpent kjøkken.

3-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2015 og 2016 i begge soverom, bad og åpent kjøkken.

Takvindu i bad og åpent kjøkken er ikke funksjonstestet eller besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet da vinduene har en høy plassering i takflaten.

3-lags isolerglass vindu i dør til takterrasse fra 2022.

Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Dør mot felles trappeoppgang (hovedtrapp) er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.

Enkel, profilert tredør mellom definert mellomgang (bruksrett til leiligheten) og felles kaldtloft er ikke brannklassifisert.

Dør mellom ett soverom og definert mellomgang er brann- og lydklassifisert (EI60 og dB40), fra ca 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

For tidspunkt for utskiftning av vinduer og dører se overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 4,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og ett soverom (lite). Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Skorsteiner i Maridalsveien 4 er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2017 med syrefaste stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2019. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue, forøvrig vender pipemur ut mot yttervegg og kan derfor ikke besiktiges.

Alle 4 sider av tegl pipeløp i entre/stue kan besiktiges. Pipeløpet er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten. 2 sider av pipeløp i ett soverom (stort) kan besiktiges. Pipeløpet er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved besiktigelse av pipemur i stue, entre/stue og i ett soverom (stort).

Det ble fremvist «Avsluttet tilsynssak» fra Brann- og redningsetaten for sameiet Maridalsveien 4, datert 08.12.2020.

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med utgang til takterrasse:

Sorte, glattlakkerte MDF-plater som fronter med mørk granitt benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Waterguard er montert i benk med sensorsløfte.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Eier opplyser at dørfronter, oppvaskum, kjøkkenbatteri og hvitevarer er fra 2019, bortsett fra komfyr fra 2022. Skapstammer og benkeplate fra ukjent år.

Dørfronter til kjøl/frys er noe trege å åpne/lukke på grunn av berøring med skapstamme og har behov for justering.

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

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021, montert hengende fra tak.

Det ble registrert bra sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av ing. Vidar Aarnes, datert 10.02.1994, bortsett fra at inntegnet lettvegg mellom entre og stue/kjøkken er fjernet. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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 - Maridalsveien 4. Arbeidets art: (Utbedring + innredning av leil. på loft i henhold til Approbasjon innlevert 10.02.1988), datert 10.05.1994.
Ferdigattest - Maridalsveien 4. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av 7 piper). Datert 13.09.2017.

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

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

Brannslukkingsapparat, fra mai 2024.
Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal, fra ca 2016.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles plast avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993 og 2019.
Felles avløpsopplegg i gården er fra antatt ca 1993.

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

Det er flere boenheter i gården, 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.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Kobberrør er benyttet som skjult rørføring i bad og i benkeskap i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993.
Felles varmtvannsberedere i kjeller, fra 2023 i henhold til eier.
Felles kalt- og varmtvannsopplegg fra antatt ca 1993.

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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedstoppekraner for bad er montert i vegg bak inspeksjonsluke i bad.
Hovedstoppekraner var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Ballofix hovedstoppekraner for tappesteder i kjøkken, montert i benkeskap, var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner i bad og kjøkken ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet i bad og mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel i kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, fra ca 1993.

Sikringsskapet er plassert i garderobesrom med automatsikringer. Hovedsikring sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra ca 1993.

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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022. Sak avsluttet med dokumentdato 04.07.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra ca 1993.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad
Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet ble oppført i ca 1993 med bl.a plast hovedsluk, senere er badet pusset opp i ca 2004 med antatt ny påstøp på gulv, nytt hjelpesluk i dusjsone, nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2019) med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. 4 veggmonterte skap (2019). Veggklosett. Dusjnise av glassbyggerstein og med dør av herdet glass samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskinsøyle.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til veggklosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved at brannklassifiserte vegger/branncelle går mellom definert mellomgang og bad samt mellom fellesareal og bad.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone fungerer tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1993.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tregulv i åpent kjøkken, malte sponplater i mellomgang, forøvrig parkett.

Parkettgulv er montert nytt i 2018, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, mikrosement og malte plater i åpent kjøkken, mikrosement og malte plater/mur i stue, malte plater/mur i begge soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom

Mønehøyde i stue er målt til ca 3,23 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører til bad og begge soverom fra 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i 2025, koblet opp mot mobiltelefon.
Fastmonterte garderober i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

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