

Grønlandsleiret 59B 0190 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1891

BRA: 42 m²

BRA (ny arealstandard): 42 m²

BRA-i (ny arealstandard): 42 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30938>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning i entre, stue og kjøkken.

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 ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2016, dokument datert 24.05.2016.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Tilfredstillende fall/hødeforskjell til gulvsluk utenfor dusjsone.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer tilfredstillende med fåført vann fra dusjbatteriet. Vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av nøyaktig fall på grunn av rullestein i dusjsone.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet, samt stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (5.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning.

Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Julia Madison**

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, takteking, 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: **Grønlandsleiret 59B, 0190 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	108	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	18	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1891					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldtloft i borettslaget ble ombygget til boligformål i 2016.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende som indre gård tilbaketrukket fra offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Grønlandsleiret.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med påførte isolasjonsplater og malt sprøytebetong på to sider av bygården. Gavelvegger fremstår med åpne teglvegger etter at pussjikt er dels fjernet. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekkt med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket ble omtekket i ca 2016.

Gården har behov for rehabilitering av fasader. Demontering av restmateriale som murpuss og teglstein mot hjørner av fasadeliv som henger forholdsvis løst etter demontering av pussjikt på gavlvegger må fjernes umiddelbart, forholdet utgjør en stor fare ved nedfall i bakgården.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a noe sprekkdannelse i fasadeliv samt skjevheter i felles trappeoppgang.

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	42	42	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang takterrasse, soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	42	42	0	0	5
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	42	42	0	0	5

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	54	42	12
Kjeller	9	0	9
Totalt m²	63	42	21

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 9,0 m2 målt under varierende lav takhøyde, boden er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Bodens vegger var på befaringsdag preget av lokale områder med saltutslag. Det er montert avfuktere i kjeller.

Antatt tidvis fuktvandring gjennom yttervegger i kjeller.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 54,3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Sydvestvendt takterrasse på ca 5,1 m2 med utelys og strømuttak. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, oppforet tregulv med underliggende fuktsperre/membranduk på gulv. Integrert avrenningsrør i terrassegulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Tettesjikt/membranduk på gulv under oppforet tregulv var ikke tilgjengelig for besiktige på en tilfredstillende måte. Rekkverk i front pluss sidevegger er oppført i trekonstruksjon, forblendet med beiset liggende trepanel. Metall toppbeslag er montert på sidevegger og rekkverk i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i 2016.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	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?	Nei
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 128 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv.
Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2016.
3-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2016..

2-lags isolerglass vinduer i skyvedør til takterrasse fra 2016.

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

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra ca 2016.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er montert nye i forbindelse med oppføringen av leiligheten.

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

Det ble registrert stedvis mindre sprekkdannelse mellom foringsplater og vindusrammer til takvinduer. Forholdet skyldes antatt noe bevegelse i gården (setninger) over tid.
Forøvrig ble det 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-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 ca. 2,0 m.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken med frittstående kjøkkenøy:

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2016, senere oppgradert med ny kjøkkenøy i 2023. Lyse, glattlakkert fronter med heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frys.

Det er montert stoppekraner og Aquastop på kaldt- og varmtvanns inntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Frittstående kjøkkenøy fra 2023 med glatte folierte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen fremstår 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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2016.

Avtrekksrør fra ventilatoren er ført ut av yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente, prosjekterende plantegninger gjennom Bonum AS, datert 26.10.2016.

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
Arkivkort - Grønlandsleiret 59. Våningshus. Registrert 1891. Ferdigattest - Grønlandsleiret 59 A-B . Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon (oppføring av loftsleiligheter), datert 20.12.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (5.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning. Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2016. Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Støpejerns avløpsopplegg i gården, bortsett fra plastrør fra over avgrenning til loftsleiligheter og til over tak som lufting.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016. Felles avløpsopplegg i gården fra antatt 2016..	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Stakeluke er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i vegg i entre. I tillegg kan staking normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er fra oppføringsåret til leilighetene i 2016. Felles kaldvannsopplegg er antatt montert nytt i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap montert i vegg i entre med hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut i bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016. Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad. LED downlight belysning i entre, stue og kjøkken. 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 ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2016, dokument datert 24.05.2016. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
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
Benkeskap i kjøkken
Fundament
Separat varmtvannsbereder plassert på underliggende plate i benkeskap.

Årstall	
2016	
Størrelse	
109 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er montert stoppekran og Aquastop (lekkasjesikring) på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegget er montert nytt i 2016, senere er motor til aggregatet overhaldt i mai 2024. Filter til aggregatet er sist skiftet i mars 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
ukjent for eier	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekksventil i bad og kjøkken samt tilluftsventiler i oppholdsrom, type System air 150B Aggregat for leiligheten er montert i himling i stue. 3-trinns styringsbryter for ventilasjonsfunksjon på vegg i entre. Mekanisk avtrekk i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventilen. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger da anlegget er balansert. Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer. Eier opplyser om ett balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten som har fungert godt.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser og rullestein på gulv, fliser og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i 2016 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Tilfredstillende fall/hødeforskjell til gulvsluk utenfor dusjsone. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer tilfredstillende med fåført vann fra dusjbatteriet. Vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av nøyaktig fall på grunn av rullestein i dusjsone. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,5 cm. TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet, samt stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.	

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 fra 2016.	
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

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. Ett frittstående skap plassert på gulv, tilpasset under skråtak. Veggklosett. Veggmonterte svingbare og fastmontert dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er etablert avrenningshull/drensåpning under veggklosett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne .

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i entre, men det ble foretatt biktigelse av veggsgjikt og isolasjonen i veggsgiktet gjennom inspeksjonsluke i entre ned mot gulv, det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble i tillegg foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2016.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og rullestein i bad, forøvrig 1-stavs eikeparket.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt noe svikt og knirk i parkettgulv i soverom.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, forøvrig malte plater.

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 2,83 m på høyeste nivå.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører med inntrukket midtfelt til bad og soverom fra 2016.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i 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: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant