

Åkebergveien 24B 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 46 m²

BRA (ny arealstandard): 46 m²

BRA-i (ny arealstandard): 46 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38100>

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: Bad/wc:
 - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Takterrasse
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad/wc:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Øvrig: Annet utstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.11.2025

Rapportdato
26.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inga Haugdahl Solberg og Alexander Ruhs Nilsson**

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: **Åkebergveien 24B, 0650 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	9	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:	17	

Byggeår: **1889**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til 4 leilighetsleiligheter i 2008. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sigurds gate.
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 pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Saltakkonstruksjon i tre tekking med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Taket ble rehabilitert i 2013 hvor nytt yttertak ble montert. Senere er deler av taket utbedret i regi av borettslaget i 2025, i henhold til eier.
Gården har ett vesentlig behov for rehabilitering av fasader mot gate.
Fasaden mot bakgård ble rehabilitert i 2016 hvor all murpuss ble fjernet utvendig og ny puss ble påført og malt. Fasaden mot bakgård har behov for lokale oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje/loft	46	46	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang takterrasse, 2 soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje/loft	46	46	0	0	4
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	46	46	0	0	4

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje/loft	55	46	9
Kjeller	6	0	6
Totalt m²	61	46	15

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m2 gulvareal, pluss ca 1,2 m2 gulvareal i separat rom med adkomst via jerdør, arealene er ikke målbare i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 55 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Nordøstvendt takterrasse på ca 4,3 m2 med utelys. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med påstøp på gulv samt overliggende gulvfliser. Integrert plast gulvsluk med vannlås for avrenning fra balkonggulv ført ut til nedløpsrør på yttervegg. Tettesjikt i gulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende påstøp/fliser på gulv. Rekkverk i front, oppført i trekonstruksjon med metall toppbeslag. Sidevegger er oppført med liggende, malt trepanel og malt murverk med overliggende metall toppbeslag. Det er innsatt vindu i en sidevegg til takterrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2008, senere er terrassegulv rehabilitert i 2016 med bl.a nytt plast gulvsluk med vannlås, påstøp på gulv og nye gulvfliser, i henhold til tidligere eier.	
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?	Ja
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

Rekkverkshøyden i front er målt til ca 126 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav på 120 cm.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist er ca 2,5 cm.

Store deler av terrassegulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større benkeløsning oppført i trevirke plassert på gulv.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk lokalt i området rundt slukrist hvor vann blir liggende på gulv, samt funksjonsfeil ved montering av plast gulvsluk med vannlås i terrassegulv utendørs, forholdet medfører at vann i vannlåsen fryser ved minusgrader og ekspanderer med økt fare for sprekkdannelser i gulvsluket og fuktvandring i konstruksjonen. Det er antatt montert varmekabel i nedløpsrør på yttervegg, men det ble ikke registrert varmekabel i gulvsluket montert i terrassegulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere gulvsluk/avrenning fra terrassegulv uten vannlås.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ett 2-lags isolerglass vindu i stue i vegg mot takterrasse fra 2006.
Forøvrig 2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2007 og 2008.

2-lags isolerglass vindu i dør til takterrasse fra 2006.

Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra ca 2008.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er antatt montert i ca 2008.

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

Eier opplyser om utbedring av fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i overkant av ett takvindu og ned i stue/kjøkken i juni 2025. Utbedringene ble foretatt i regi av forsikringsselskapet til borettslaget.

Dør mot fellesareal er noe skjevstilt i dørramme og har behov for justering, samt at døren har et slarkete dörgrep.

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: Stue/kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget 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-2	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2008.	
Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.	
Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.	
Det er montert Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak til oppvaskmaskin i benkeskap.	
Komfyrvakt er montert ny i 2024.	
Sokkellist under benkeskap er avskåret i lengderetning og er preget av dette visuelt med en ruglete sidekant ned mot gulv.	
Enkelte fronter har behov for noe justeringer.	
TG-2 er satt med tanke på at folien på enkelte fronter har lokalt løsnet fra underlag.	
Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2008.	

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.
Sprekkdannelse i tapet beskyttelsesglass foran en lyspære i ventilator.
Høyden mellom keramisk platetopp og underkant ventilator er målt til ca 48 cm som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikring.

6.5 Lovlighet

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

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007, bortsett fra at ett soverom er inndelt i to soverom, at enkelte rom har en noe annen utforming ved lettvegger og enkelte mindre innredningsdetaljer.

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

Bygningsanmeldelse - Åkebergveien 24. Våningshus, datert 30.04.1889.
Ferdigattest - Åkebergveien 24. Tiltaksart: Bruksendring (oppføring av 4 loftsleiligheter), datert 19.05.2009.

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

Krav til rømningsveier til sikker grunn er kun vurdert ut fra plantegninger av loftsplan utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007.

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

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.
Felles brannvarslingsanlegg med 1 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

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

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008.
Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt i 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i 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. Avløpsopplegg til vaskemaskin i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg, samt bruddskade/defekt vaskemaskinstrakt. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg montert i vegg i badet med kaldtvanns hovedstoppekran.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er fra oppføringsåret til loftsleilighetene i 2008.	
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?	Ja
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	
Det er montert Ballofix hovedstoppekran for i leiligheten i fordelingsskap i bad. Kaldtvanns hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut i bad, avslutningsdel på varerør ført ut av vegg fra fordelingsskap som skal monteres mot veggfliser er ikke montert. Tidligere eier opplyste om tilfeller av frosne rør i området bak kjøkkeninnredning/rørkasse ved lav utetemperatur samtidig med lav innetemperatur om vinteren, videre at det anbefales å ha en innetemperatur i leiligheten på minimum 20 grader om vinteren.	

6.8 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008.

Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i henhold til standarden «NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig», utført av Follo Elektriske AS, datert 31.10.2024 - 01.11.2024. Det fremkommer ikke avvik i tilsendt 5 siders rapport.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Separat varmtvannsbereder plassert på underliggende plate i benkeskap.

Årstall

2008

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret med f.eks Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller waterguard med sensorsløfe montert på underliggende plate under varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i bad og kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventilasjon i bad og kjøkken som må ansees som en bygningsteknisk mangel, samt generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført i 2008 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

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

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,4 cm. Gulv i bakkant av dusjvegger er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da gulvet er i tilnærmet vater. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, sprekk/riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra 2008.	
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	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. To fastmonterte dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Manglende dusjstang i forbindelse med dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er stedvis vesentlig fuktpåvirket i form av svelling, at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventiler

Ingen ventiler

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

TG-3 er satt med tanke på at badet ikke er ventilert og ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende ventilasjon medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

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 på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i vegg i dusjsone, det ble ikke registrert negative utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2008.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, mosaikkfliser i del av entre, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Parkettgulv i stue/kjøkken og del av entre er montert nytt i 2025 i regi av borettslagets forsikringsselskap etter fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i stue. Forøvrig er parkettgulv i begge soverom montert i 2008.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv i ett soverom er noe fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har lokalt løftet seg noe.

Parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i alle rom.

Alle tak er malt i 2024.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3.28 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, glatlakkerte dører fra 2008.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

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

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at åpne funksjonen til indre dør i bakgård ikke fungerer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom: Wc-rom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral