

# Eftasåsen 6 0687 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1956

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 71 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 64 m<sup>2</sup>

### 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26049>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Våtrom

#### Oppsummering

Fliser på gulv og malte fliser på vegger.

Ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015 i henhold til tidligere eier.

Senere er nytt badekar med frontpanel og termostat badebatteri (montert i dusjbatteri høyde) med to dusjhoder samt veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant i 2024.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelige. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant.

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm. Fallforholdet er under anbefalt minimumshøyde på 2,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant ved døråpning på baderomsside er målt til 2,8 cm.

Vindu er plassert i våtzone.

Vindusramme, foringer og listverk av malt trevirke. Malt MDF-plate som foringsplate i vinduskarm er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Sprekk i en veggflis i overkant av ett hjørne av døråpning.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Klemring og tettesjikt/membran er ikke synlig på grunn av overliggende masse.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på badet og at slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på eiers opplysninger om registrert fuktvandring på en side av pipeløp gjennom yttertak i 2024. Eier opplyser videre at forholdet ble raskt midlertidig utbedret av blikkenslager og at saken er i prosess ved at blikkenslager kommer tilbake i slutten av januar for fullstendig utbedring.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik på tilgjengelige områder av loftet. Lagringsrom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av oppbevaring av gjenstander/løsøre.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjell på gulv i 2.etasje ble det i:  
Stue, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.  
Ett soverom (lite), målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.  
Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.  
Ett soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det ble registrert lokale høydeforskjeller over korte avstander på loft på ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i kjøkken, stue, ett soverom og lokalt på loft. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover antatt setningsforhold i bygget.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2017 i henhold til styret. Tilsynsrapport ble fremvist av tidligere eier, utført av Brann- og redningsetaten i leiligheten 10.01.2022. Det ble beskrevet i rapporten at ingen avvik ble funnet på fyringsanlegget. Alle sider av pipeløp/brannmur i leilighetens 2.etasje er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert negative forhold med behov for tiltak. To sider av pipeløp/brannmur på loft er tildekket av trepanel. Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted (peisovn i stue), dokument datert 21.08.2023».

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt på loft noe som begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur på loft fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll.

## Vannledninger

### Oppsummering

Kaldtvanns stoppekran fra byggeår i bad for tappesteder i kjøkken og bad, bortsett fra til klosett. Ballofix stoppekran for klosett montert i senere tid ukjent år. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør og stoppekran fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Kobberrør og stoppekran fra byggeår bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskapet og stigeledning, datert 01.03.2010. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023, dokument datert 11.12.2023.

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 eilitsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken.

Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom og loftstue med innvendig eldre klaffventil.

Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

---

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i tregulv, samt stedvis større glipper mellom trebord på gulv i loftspan.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
6.1.2025

Rapportdato  
12.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Christina Lauvsland og Svein Christensen Lervik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTAKSERING



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Eftasåsen 6, 0687 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	47	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	79	Leilighetsnr:	219		
Byggeår:	1956						
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Firemannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Firemannsbolig oppført med grunnmur av betong, murverk og teglstein, støpte kjellergulv. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra antatt byggeår.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Taket var tildekket av snø på befaringssdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i 2023 i regi av borettslaget.

Ny støttemur mellom Eftasåsen 6 og 8 er etablert i 2011/12.

Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.

## 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
2. etasje	64	64	0	Entre med trapp, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Loft	0	0	0		Trappegang, loftstue, sovealkove, lagringsrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	64	1	0	7
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>64</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	32	0	32
Kjeller	7	6	1
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>33</b>

## Kommentar til arealberegning

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca mellom 1,78-1,80 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og bygningsetaten.

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon av bruksendringen på befaringsdag.

Gulvarealet på loft medregnet trappeløp er målt til ca 32 m<sup>2</sup>, da er ikke definert lagringsrom medregnet.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i felles trappeoppgang i samme plan på ca 1,0 m<sup>2</sup>, en kjellerboder på ca 4,0 m<sup>2</sup> og en kjellerbod på ca 1,6 m<sup>2</sup> med tilleggsareal på ca 0,7 m<sup>2</sup> under lav takhøyde.

Felles vaskerom, tørkerom og stort lagringsrom i kjeller.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 7,5 m <sup>2</sup> med strømuttak og utelys. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med oppforet tregulv og beiset trekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979.	
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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-1</b>	
Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er 100 cm. Balkongens undergulv er antatt teknet med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv og at balkongen var tildekket av snø på befaringsdag. Det er montert takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i 2.etasje og loft. 2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i skyvedør til balkong.
Luftespalter er montert i alle vindusrammer.
Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1989. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Dør mot fellesareal er stedvis preget av noe aldring/bruksslitasje. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloftet er delvis innredet innenfor opprinnelig trekonstruksjon, bortsett fra i lagringsrom. Ukjent om yttervegger er isolerte i forbindelse med at loftet ble innlemmet i leilighetens 2.etasje og om det er noe form for isolasjon over himlingsplater på loft og i etasjeskillere ned mot 2.etasje. Fra opprinnelsen er loftet oppført i saltakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med betong takstein.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på eiers opplysninger om registrert fuktvandring på en side av pipeløp gjennom yttertak i 2024. Eier opplyser videre at forholdet ble raskt midlertidig utbedret av blikkenslager og at saken er i prosess ved at blikkenslager kommer tilbake i slutten av januar for fullstendig utbedring.	
Forøvrig ble det ikke registrert avvik på tilgjengelige områder av loftet. Lagringsrom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av oppbevaring av gjenstander/løsøre.	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjell på gulv i 2.etasje ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.</p> <p>Det ble registrert lokale høydeforskjeller over korte avstander på loft på ca 2,0 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i kjøkken, stue, ett soverom og lokalt på loft.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover antatt setningsforhold i bygget.</p>	

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
<p>Peisovn i stue, montert i leiligheten i 2023, men kjøpt brukt, ukjent produksjonsår. Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p>	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2017 i henhold til styret. Tilsynsrapport ble fremvist av tidligere eier, utført av Brann- og redningsetaten i leiligheten 10.01.2022. Det ble beskrevet i rapporten at ingen avvik ble funnet på fyringsanlegget. Alle sider av pipeløp/brannmur i leilighetens 2.etasje er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert negative forhold med behov for tiltak. To sider av pipeløp/brannmur på loft er tildekket av trepanel. Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted (peisovn i stue), dokument datert 21.08.2023».</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt på loft noe som begrenser mulighet for kontroll av tilstand.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur på loft fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll.

## 6.6 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:

Beige, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Oppvaskmaskinen er ikke festet til skapstamme.

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2023 med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og enkelte nye skapstammer. Forøvrig er skapstammer, kjøkkenbatteri, og kjølfrys fra antatt ca 2016. Kjøkkenet ble ombygget/utvidet i 2023.

Innredningen fremstår som godt ivarettatt og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr, fra 2019.

Avtrekkør fra ventilator er montert ut av yttervegg gjennom opprinnelig tilluftsventil.

Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

## 6.7 Lovlighet

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

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at en vegg mellom kjøkken og ett soverom (stort) er flyttet ca 70 cm inn i soverom, at balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979 (registrert hos Plan- og bygningsetaten) og bruksendring av leiligheten ved at loftsareal er innlemmet i leiligheten ved at innvendig trapp er oppført i del av entre.

Det foreligger ikke statiske beregninger eller godkjenning på bruksendring i leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse med flytting av døråpning mellom kjøkken og stue i 2023 fra Plan- og bygningsetaten på befaringsdag.

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
<p>Det foreligger Arkivkort for Eftasåsen 6 - Hus 21 - Firemannsbolig, attestert 1959.</p> <p>Det er beskrevet Brukstillatelse datert 21.01.1957 og Ferdigattest datert 04.04.1959 i Arkivkortet.</p> <p>Ferdigattest - Eftasåsen 6 - Hus 21. Arbeidets art: Tilbygg til rekkehus og utvidelse av verandaer, datert 04.05.1979.</p> <p>Ferdigattest - Eftasåsen 1 - 21 m.fl. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (rehabilitering av piper), datert 28.11.2022.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>Lav takhøyde i loftsrom.</p> <p>Definerte loftsrom har ikke bruksareal (BRA) og det er ikke godkjent rom for varig opphold på loftet.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.</p> <p>5 røykvarslere - hvorav en er montert ny i 2025 og 4 stk. fra senere tid, ukjent år.</p> <p>Brannstige er montert på utvendig gavlvegg med adkomst via vindu i ett soverom.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.8 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp som er godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Malt tretrapp fra ukjent år med åpne opptrinn, malt veggmontert håndløper som rundstokk i trappeløp samt spilerekker i loftsplan.</p> <p>Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde (Ca 52 cm mellom innside trappevanger) og manglende rekkverk.</p> <p>Det anbefales å utbedre manglende rekkverk i trappeløp samt at rekkverk i loftsplan monteres mer statisk stabilt med tanke på fallsikring.</p>	

## 6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
<p>Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.</p> <p>Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p>	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredning i 2023 og fornyelse av sanitærutstyr i badet i ca 2015 og i 2023. Felles avløpsopplegg fra byggeår er innvendig rehabilitert med nytrukket strøpme i regi av borettslaget i 2009.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles kaldtvannsupplegg er fra byggeår.</p> <p>Kobberrør i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra byggeår, bortsett fra forkrommede kobberrør montert synlig på vegg til badebatteri i 2023.</p> <p>Plastrør til tappesteder i kjøkken er fra 2023.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kaldtvann stoppekran fra byggeår i bad for tappesteder i kjøkken og bad, bortsett fra til klosett. Ballifix stoppekran for klosett montert i senere tid ukjent år.</p> <p>Stoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør og stoppekran fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobberrør og stoppekran fra byggeår bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

### 6.11 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 felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stigeledning er montert ny i 2010 i regi av borettslaget. Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2010 i regi av borettslaget, samt oppgradert med enkelte nye automatsikringer og fordelingskurser i 2023. Store deler av elektrisk anlegg i kjøkken og i forbindelse med oppføring av ny vegg mellom kjøkken og ett soverom er montert nytt i 2023. LED downlight belysning i stue og kjøkken er montert nye i 2023. Varmekabler i bad, montert nye i 2015 i henhold til tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskapet og stigeledning, datert 01.03.2010. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023, dokument datert 11.12.2023.

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 eilsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Årstall

Ca 2022

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke besiktiget.



## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom og loftstue med innvendig eldre klaffventil. Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

## 6.14 Våtrom

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

Fliser på gulv og malte fliser på vegger.

Ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015 i henhold til tidligere eier.

Senere er nytt badekar med frontpanel og termostat badebatteri (montert i dusjbatteri høyde) med to dusjhoder samt veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant i 2024.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelige.

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

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Fallforholdet er under anbefalt minimumshøyde på 2,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant ved døråpning på baderomsside er målt til 2,8 cm.

Vindu er plassert i våtzone.

Vindusramme, foringer og listverk av malt trevirke. Malt MDF-plate som foringsplate i vinduskarm er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Sprekk i en veggflis i overkant av ett hjørne av døråpning.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Klemring og tettesjikt/membran er ikke synlig på grunn av overliggende masse.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på badet og at slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

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

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.15 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

2.etasje: Fliser i bad, forøvrig behandlet tregulv.

Loft: Tregulv i alle rom.

Tregulv er slipt og behandlet i 2.etasje i 2023.

Tregulv er slipt på loft i 2023, bortsett fra i lagringsrom.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i tregulv, samt stedvis større glipper mellom trebord på gulv i loftsplan.

## 6.16 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

2.etasje: Malte fliser i bad, malte plater i kjøkken, malt panel i entre og ett soverom, malt panel/plater/mur i ett soverom, malte plater/mur i stue.

Loft: Malt panel/mur i trappegang, bindingsverk med duk mot trekledning i lagringsrom, forøvrig malt panel.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Fliser i bad, vegger i kjøkken, stue og ett soverom er malt i 2023.

En vegg mellom kjøkken og ett soverom er flyttet ca 70 cm inn i opprinnelig soverom i 2023.

Vegger fremstår som godt ivaretatte.

## 6.17 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

2.etasje: Takessplater i bad, malte plater i kjøkken og stue, forøvrig malt panel.

Loft: Taktro i lagringsrom, forøvrig malte panelplater.

Ny nedsenket himling i kjøkken, stue og ett soverom i 2.etasje, utført i 2023.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.

Mønehøyde på loft er målt til ca mellom 1,78-1,80 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takflater fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.18 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

2.etasje: Lyse, glattlakkerte dører fra 2023 til bad og ett soverom, samt fra 2018 til ett soverom.

Loft: Eldre, grønn, glattmalt dør mellom trappegang og loftstue fra ukjent år, samt enkel, malt dør til lagringsrom utført i trevirke.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdøren er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.19 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Utvendig dørklokke til leiligheten i 1.etasje.  
Elektrisk fjernstyrt markise foran del av balkong fra 2018.  
Separat markterrasse på ca 22 m2 beliggende på utvendig fellesareal. Markterrassen er oppført i trevirke.  
Det var ikke mulig å besiktige markterrassen på en tilfredsstillende måte på grunn av at terrassen var vesentlig snødekket.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant