

# Åkebergveien 56A

## 0650 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 38 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 41 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 38 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/26407>

### 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 TG2

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin med malt frontplate og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i antatt 1999.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er fuktpåvirket i form av svelling og kjøkkenbatteri er ikke festet tilfredstillende til benkeplate.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet bedre til benkeplate.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ombygningsår har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå, samt at vaskemaskintrakt montert på avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredstillende til vegg.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste vaskemaskintrakt til vegg.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er monter over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør er fra 1999, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1999 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse. Lokalt motfall til gulvsluk i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser ved dusjvegg har et motfall mot gulvsluk på ca 0,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 0,9 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Tett gulvskinne under dusjvegg/skyvedører er ca 3,7 cm høy.

TG-2 er satt med tanke på at nevnte høydeforhold medfører at vann renner ut i entre og ned i konstruksjonen før det når gulvsluket i dusjsone ved eventuelle større vannmengder på gulv. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feilkonstruksjon, at fall mot gulvsluk i- og utenfor dusjsone er stedvis oppført med motfall, mindre sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og stedvis svertesoppdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Klemring til gulvsluket i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1999 som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.1.2025

Rapportdato  
16.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Kamilla Høydalsvik Endal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKST TILBUD OG RÅDGIVNING



#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 forhold 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 56A, 0650 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 20 Festenr:  
Seksjonsnr: 59 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1936 - Bygget er oppført i 1936 i betongkonstruksjon. Senere er næringsbygget omregulert til boliger og næring, deretter ombygget/rehabilitert/påbygget i 1999. 6. etasje er antatt nyoppført i ca 1999.

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Lavblokken/leiligheten ble rehabilitert/ombygget i 1999.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Lavblokk i 6 etasjer pluss kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra hjørne av Åkebergveien og Kjøllberggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i antatt stål i 6. etasje, forøvrig murkonstruksjon som er forblendet/etterisolert med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

## 5. Arealinformasjon

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

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

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

## Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	38	37	1	Entre, bad/wc, åpen kjøkken, stue og soverom.	Kott/garderoberom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>1</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	38	38	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 508) på ca 2,7 m<sup>2</sup>.

Felles sykkelrom og takterrasse.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass fra 2011.	
Luftespalte i vindusramme i stue og soverom.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2011.	
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>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

## Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin med malt frontplate og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i antatt 1999.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er fukt påvirket i form av svelling og kjøkkenbatteri er ikke festet tilfredstillende til benkeplate.

## Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet bedre til benkeplate.

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr. Type Flexit fra ca 2021 med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom ventilatoren.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Heggelund og Koxvold arkitekter, datert (ikke mulig å tyde), bortsett fra at entre og innvendig bod fra opprinnelsen er ombygget til dagens entre og kott/garderobesrom. Forandringene er gjennomført ved flytting av lettvegger som ikke er søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygningen.</p> <p>Omdefineringen/forandringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen.</p>	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Åkebergveien 56. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon. Datert 30.04.2002.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra oktober 2022. To røykvarslere fra henholdsvis 2024 og en eldre fra ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert nytt i 2022.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i kjøkken og bad fra ca 1999. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 1999.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</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 boenheten. 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 sameiet sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ombygningsår har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå, samt at vaskemaskintrakt montert på avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredsstillende til vegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å feste vaskemaskintrakt til vegg.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet til tappesteder i kjøkken og synlige krom kobberrør er montert på vegg i bad til sanitærutstyr.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er fra 1999. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår i 1999.	
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>
Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er monter over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at vannrør er fra 1999, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

## 6.7 Elektrisk

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

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk anlegg i leiligheten er i vesentlig grad fra 1999.

Det elektriske anlegget er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 19.02.2024.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 1999.

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. EI-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 Samsvarserkæring for montering av en ny stikkontakt i soverom, utbedring av en stikkontakt i soverom, samt demontering av downlight belysning i stue i 2022, dokument datert 02.02.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Varmtvannsbereder er plassert på bunnplate i benkeskap.

Årstall

1999

Størrelse

80 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?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 1999 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Balansert mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 1999.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent for eier

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.

Tilluftsventil i himling i ett soverom er montert bak skyvedører, forholdet er ikke anbefalt på grunn av redusert effekt.

## 6.10 Våtrom

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Mosaikkfliser på gulv, fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble oppført nytt i 1999 med bl.a 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? Ja

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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse. Lokalt motfall til gulvsluk i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser ved dusjvegg har et motfall mot gulvsluk på ca 0,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 0,9 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Tett gulvskinne under dusjvegg/skyvedører er ca 3,7 cm høy.

TG-2 er satt med tanke på at nevnte høydeforhold medfører at vann renner ut i entre og ned i konstruksjonen før det når gulvsluket i dusjsone ved eventuelle større vannmengder på gulv. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feilkonstruksjon, at fall mot gulvsluk i- og utenfor dusjsone er stedvis oppført med motfall, mindre sprek/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og stedvis svertesoppdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

#### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på tettheter 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?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.  
Klemring til gulvsluket i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1999 som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Klosett. Dusjnisje med dusjvegg/skyvedører i front og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.  
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt vedlikeholdt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i kott/garderoberom, det ble ikke registrert negative forhold.  
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 1999.

#### Beskrivelse

Mosaikkfliser i bad, 3-stavs parkett i kott/garderoberom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs parkettgulv er slipt og lakkert i senere tid, ukjent år.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er ikke montert parkettgulv av samme type i- og utenfor skyvedørgarderobe i soverom.

## 6.12 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i kott/garderoberom, forøvrig malte plater/mur.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.13 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malte takessplater i bad, malte plater/mur i stue, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,59 m på høyeste nivå.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra ombygningsår.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dør mellom entre og stue kommer i berøring med dørkarm ved åpne/lukke funksjon og har behov for noe justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.



## 6.15 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe med speilfronter i soverom.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant