

Odins gate 5 B 0266 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 164 m²

BRA-i: 140 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 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.

Takstrappen

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/16683>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens bredde på ca. 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er defekt. Det lekker damp ut fra kjøkkenviften langs gulvet slik at gulvet er fuktskadet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksviften må repareres/skiftes ut.

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte vinduer på sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskapet er plassert i gangen over berederen. Det er stoppekran i fordelerskapet, og bak en luke i vegg på det ene badet.

TG 2 pga: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Avløpet fra fordelerskapet må føres til bad med sluk.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er samsvarserklæring for arbeidene med gulvvarmen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på store deler av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc ved hovedsoverommet

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere en vanntett list ved inngangen til badet.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc 2 ved gangen

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad 3

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Det er lagt ny parkett i 2019. Ny parkett i gangen i 2024.

Det er fuktskader i parketten ved kjøkkenbenken. Det er noe bruksslitasje i parketten noen steder.

Sprekker i listverk og skjev flyteparkett samt skade på parkett rundt komfyr.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget 2 bad/wc.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen/spisestuen.

Det er fjernet en vegg mellom stuen og spisestuen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.9.2024

Rapportdato
16.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Erik Marcussen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Tove Elisabet Isachsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Odins gate 5 B, 0266 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 212

Bruksnr: 695

Festenr:

Seksjonsnr: 5

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1895

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og flott leilighet med stukkatur, rosetter, peis og høy standard fra 2019. Svært attraktiv beliggenhet i rolig og sentralt boligstrøk på Frogner. Frognerparken ligger like i nærheten i tillegg til Frogner Stadion og Frognerbadet. Kort avstand til flotte turområder i Frognerkilen og på Bygdøy.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Det er gulvvarme i entre, stue, kjøkken, spisestue og gang. varmekabler i badene. Panelovner i soverommene. Peis i stuen.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein eller takplater. taket er ikke inspisert.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	164	140	24	0	0
Totalt m²	164	140	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	140	140	0	Entre, stue, kjøkken med spisestue, gang, 3 soverom, 3 bad/wc.	
Totalt m²	140	140	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i baktrappen på 1 m². 2 kjellerboder på 8,7 m² og 9 m².
1 loftsbod med måleverdig areal på ca. 5 m². Gulvarealet er ca. 8 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1981 og 1986.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte vinduer på sikt.	

6.2 Vinduer og dører: Entredører

Beskrivelse	
Lyd og brannklassifisert entredør og dør til baktrapp med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny entredør og dør til baktrapp i 2024.	
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-0

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens bredde på ca. 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Tegl

Det er antatt teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Det er peis i stuen med glassdører.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipene i sameiet ble rehabilitert i 2023.

Pipene er bygget inn, men godkjent av Brannvesenet ifølge eier.

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	
<p>Det er fuktskader i gulvet under avtrekksviften.</p> <p>Bulthaupt kjøkkeninnredning med lyse og brune glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser. Integrert Gaggenau komfyr, dampovn, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og oppvaskmaskin.</p> <p>Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.</p> <p>Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.</p>	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenviften er kullfiltervifte integrert i induksjonstoppen.	
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekksviften er defekt. Det lekker damp ut fra kjøkkenviften langs gulvet slik at gulvet er fuktskadet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksviften må repareres/skiftes ut.	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	
Utbedringskostnader avtrekk	10 000 - 50 000
TG-3	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er bygget 2 bad/wc.</p> <p>Kjøkkenet er flyttet ut i stuen/spisestuen.</p> <p>Det er fjernet en vegg mellom stuen og spisestuen.</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
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret . Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården, og brannslukningsapparat i leiligheten.	
Sameiet har oppgradert brannsikkerheten i 2023. Det er satt inn nye inngangsdører/bakdører, og det er installert felles brannvarslingssystem. I leiligheten er det installert egen styring for av knapp.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskapet er plassert i gangen over berederen. Det er stoppekran i fordelerskapet, og bak en luke i veggen på det ene badet.	
TG 2 pga: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpet fra fordelerskapet må føres til bad med sluk.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019 ifølge 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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

Det er samsvarserklæring for arbeidene med gulvvarmen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på store deler av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Berederen er innebygget i gangen.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

252 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.12 Våtrom: Bad/wc ved hovedsoverrommet



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert/bygget i 2019.	
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?	Nei
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**

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere en vanntett list ved inngangen til badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Sluket er i rustfritt stål med plastvannlås. Stålskinne langs veggen i dusjen.

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**

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det hel srvatntplate med 2 armaturer, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med 2 dusjarmaturer og en glassvegg, design badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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 er ikke foretatt hulltaking da dusj og servant vender mot det andre badet. Det er antatt murvegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Våtrom: Bad/wc 2 ved gangen



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert/bygget i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

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-1
Det er en høydeforskjell på ca. 4 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

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 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
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant, veggfestet toalett med skjult systerne og dusj.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
---------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
---	----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk med lufteluke i taket. Det er tilluft under døren.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Bad 3**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Det er fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble modernisert/bygget i 2019.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

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-1

Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

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 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

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, dusj.

I gangen før badet er det vaskekum nedfelt i benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin
Det er montert lekkasjestopper på vannledningen i underskapet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er naturlig avtrekk med lufteluke i taket. Det er tilluft under døren.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det enstavs parkett, tepper på soverommene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er lagt ny parkett i 2019. Ny parkett i gangen i 2024.

Det er fuktsskader i parketten ved kjøkkenbenken. Det er noe bruksslitasje i parketten noen steder.

Sprekker i listverk og skjev flyteparkett samt skade på parkett rundt komfy.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater. Det er gipsrosetter og stukkatur i stue, spisestue og i hovedsoverrommet.

Takhøyden er 305 cm og 289 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er grå mattlakkede trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Nye dører i 2019 som er normalt godt vedlikeholdt.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Balkong, terrasse, plattung

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant