

Tøyengata 40C 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1887

BRA: 52 m²

BRA (ny arealstandard): 62 m²

BRA-i (ny arealstandard): 52 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37385>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Kjøkken:
 - Avtrekk
 - Overflater og innredning
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Fukt
 - Sanitærutstyr
- Øvrig: Gulv

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

30.10.2025

Rapportdato

4.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Høyland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO


TAKSTHUSET
BYGNINGSSAKKYNDIG



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Tøyengata 40C, 0578 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 229

Bruksnr: 200

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 71

Leilighetsnr: 71

Byggeår: 1887

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Tøyengata, Herslebs gate og Jens Bjelkes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein samt teglsteins fasade mot gate og kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utvendige oppgradering kan forekomme.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen.

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.

Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i ca 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønner, tetting av sprekker i gulv mm.

Det ble fremvist radonmålinger gjennomført i leiligheten i perioden fra 01.06.2025 - 29.10.2025, opplyst gjennom «Radon Measurement Report» Det fremkommer Bq/m3 verdier med ett gjennomsnitt på 99 over kort- og langtidsmålinger som anses som normalt nivå.

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
1. etasje	52	50	2	Entre, mellomgang, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue, soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	52	50	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	3
Kjeller	8	0	8	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	62	52	10	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	3	2	1
Totalt m²	3	2	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,8 m2 og en loftsbod med ca 3,1 m2 gulvareal målt under skråtak, samt ca 2,3 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 3,0 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	
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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 92 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm når høyden over terreng er inntil 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget. Stedvis større glipper mellom trebord på gulv.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer med sprosser, fra 2025.	
3-lags isolerglassvinduer med sprosser, fra 2025 i balkongdør.	
Luftespalte er montert i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, fra ca 1987.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og balkongdør er montert nye i regi av borettslaget i 2025. Det ble ikke registrert avvik.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Mellomgang, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i mellomgang og kjøkken. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige keramiske rør i ca 2005.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, fra senere tid, ukjent år. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
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?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv. Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur i kjøkken, tilstøtende til peisovn i stue, er påført platebelagt rørkasse og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med keramiske rør, i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv, foran peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Sprekkdannelse i en ildfast stein i peisovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Lyse, malte, folierte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter fra IKEA. Heltre benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgrepss kjøkkenbatteri (2025). Fliser er montert på vegg over benk i 2025.

I tillegg IKEA veggmontert hylleløsning fra 2021.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år.

TG-2 er satt med tanke på at folie på dørfrontert til benkeskap har stedvis løsnet fra underlag.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksrør fra ventilator antatt er ført inn i felles avtrekkskanal. Forholdet er ikke godkjent av borettslaget.

Avtrekksrør mellom ventilator og felles avtrekkskanal er innebygget i kasse.

Slarkete/løst styringspanel til ventilator.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Terjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter, datert 11.03.1985, bortsett fra at garderobesrom oppført i definert mellomgang ikke er oppført på tegningen.

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 Bygningsanmeldelse: Tøyengata 40. Oppføring av Våningshus, attestert 04.04.1886. Ferdigattest - Tøyengata 40. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra februar 2020. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. En røykvarslere i leiligheten fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1987. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016 i bad, ukjent år i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet som skjult rørføring i badet. Badet er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i vegg i entre med stoppekraner. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak til tappesteder i kjøkken i benkeskap. Plastrør er i vesentlig grad benyttet mellom benkeskap i kjøkken og felles røropplegg.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller på 4 x 380 liter fra 2017. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987. Innvendige synlige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2016 i bad, ukjent år i kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i entre. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i badet. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i fordelingsskap i entre og Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987 i har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, men ansees som en sak for borettslaget.	

6.9 Elektrisk

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.04.2025.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2017. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

Varmekabler i bad fra 2016, ny termostat for varmekabler montert i ca 2024.
Downlight belysning i bad.
Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2016.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved skifte av termostat for varmekabler i bad i 2024, dokument datert 03.01.2024.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024 med arbeidsbeskrivelse: Montering av avtrekksvifte med bryter og kobling i bad i 2024. Dokument datert 15.12.2024.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2025. Dokument datert 31.10.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, utover overnevnte, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten, løs strømløsning liggende på gulv i garderoberom, samt underdimensjonert fordelingskurs til kjøkken som medfører at oppvaskmaskin og komfyr/platetopp ikke kan benyttes samtidig, i henhold til eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.
Det er ikke tilgjengelig avtrekksventil tilknyttet avtrekkskanal i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2016 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,6 cm) dusjsone er ca 1,7 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,0 cm.

Dør er plassert i våtsone, men i vesentlig grad skjermet bak dusjvegg. Dørgerikter på baderomsside er noe preget av malingavflassing/sprekkdannelser i nedkant, forøvrig ble det ikke registrert forhold av fuktproblematikk på dørblad, dørramme og dørgerikter.

Antatt krakelering i overflaten av en veggflis i dusjsone.

Lokal mindre sprekkdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Lokalt noe manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin i servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på enkelte slagskader og krakeleringer i overflaten av servant, og at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstilte sug gjennom elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) i vegg 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-2
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i entre, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.	

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, vinylbelegg i garderoberom, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal svikt og knirk i laminatgulv i mellomgang og stue, samt at laminatgulv er preget av aldring og bruksslitasje ved at laminatbord er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte tapet/panel i entre, malt tapet i mellomgang, malte plater/mur i garderoberom, malt tapet/mur i stue, malt tapet i soverom og malte plater i kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,57 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalt baderomsdør fra antatt ca 1987 med påførte trelister i nedkant på begge sider av dørblad.

Lys, malt soveromsdør fra antatt ca 1987 med påførte dekorlister.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik utover liten luftespalte under baderomsdør mot dørterskel.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

4 frittstående garderobeskap mot en vegg i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder