

Magnus gate 6 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 78 m²

BRA (ny arealstandard): 83 m²

BRA-i (ny arealstandard): 78 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

6

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/revirenten 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/36132>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet er oppført i 1990 med bl.a plast gulvsluk i dusjsone med klemring for membran/tettesjikt. Senere er badet pusset opp med nye overflater på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2011. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern og underliggende servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin i veggmontert høyskap. Veggfeste for handikap dusjsete er montert på en vegg i dusjsone.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten og en mindre slagskade. Det er antatt montert avrennings spalte i vegg under veggklosett.

Vindu i bad er montert i våtsone. Flislagte foringsflater i vindusåpning. Vindusramme i malt trevirke. Det ble registrert stedvis noe malingavflassing.

Det er montert våtromsplater i front av tidligere døråpning mot soverom i senere tid.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelige/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i vegger i dusjsone. Stedvis saltutslag i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Fuktvandring fra bakside av veggfliser ned mot gulv lokalt på en vegg i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser og manglende fugemasse mellom veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Forholdet anses som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/dørlist mellom bad og entre er ca 0,4 cm. Anbefalt vannbestandig minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sprekkdannelse/skjøt i våtromsvinyl i hjørne av dusjsone ned mot gulv er forsøkt tettet med silikon. Dette er ikke en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på vanntetthet over tid, sprekk/skjøt burde vært sveiset.

Fargenyanser på våtromsvinyl lokalt i området rundt klemring til gulvsluk er ett tegn på aldring.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv- og vegger.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 94 cm fra topp tretremmer. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkongulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt sprekkdannelse i betonggulv lokalt ved forankring mot fasadeliv på begge sider av rekkverk. Det anbefales å kontrollere forholdet for utvikling over tid i regi av sameiet da problemet også er gjeldene for underliggende balkong.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Dør mot fellesareal fra byggeår er preget av bruksslitasje på dørens utside.

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglassvinduer fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Plast vannledninger og rør-i-rør systemet i bad er montert nytt i antatt 2011 og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra 2012.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra 1990.

Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 282 liter, montert nye i ca 2022 i henhold til eier.

Det er antatt montert sirkulasjonsledning på felles varmtvannsopplegg i bygget, dette for raskere varmtvannstilførsel ved benyttelse av tappesteder i leilighetene i bygget.

TG-2 er satt med tanke på at rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og dels rørføring til servantbatteriet og vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser om ett forholdet av frosne vannledninger i hennes eierperiode.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 08.02.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2024, overleverings dato 05.02.2024.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår.

Delsvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 2011.

Varmefolie er montert i alle rom i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom. Temperaturregulering av varmemefolien styres via 3 veggmonterte termostater eller via mobilapp.

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.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i forbindelse med leiligheten fra byggeår.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring fra overliggende takterrasse og ned i åpent kjøkken. Fuktskjolde er synlig i ett overskap over oppvaskkum. Forholdet ble 1.gang observert i 2020 og er nå i prosess gjennom styret i sameiet og forventet oppstart for utbedringer av yttertak i regi av sameiet er anslått til ca november 2025, i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Det antas at overnevnte forhold utbedres i regi av sameiet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det fremkommer ikke Ferdigattest eller Brukstillatelse av bebyggelse i Magnus gate 6, oppført i 1990 ved saksinnsyn i Oslo kommune.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gro Anett Pedersen**

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 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 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: **Magnus gate 6, 0650 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	283	Festenr:
Seksjonsnr:	141	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1990					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss dels utbygget loft og garasjeanlegg i kjeller, beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via port mot gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Magnus gate.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie av biloppstillingsplass. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl. Valmtakkonstruksjon i tre, teknet med antatt betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt 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	78	78	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	78	78	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	83	78	5	0	5
Totalt m²	83	78	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod i 5. etasje på ca 5,4 m2 med lys og strømuttak samt fastmontert hylleløsning mot en vegg. Adkomst til boden fra fellesgang via brannklassifisert (B30) dør, bodens plassering er tilstøtende til leiligheten.

Felles utvendig sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca. 4,5 m2 med strømuttak. Betonggulv med overliggende tretremmer. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Rekkverk av malt stålkonstruksjon med utfyllende plater i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på gulv er montert i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 94 cm fra topp tretremmer. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt sprekkdannelse i betonggulv lokalt ved forankring mot fasadeliv på begge sider av rekkverk. Det anbefales å kontrollere forholdet for utvikling over tid i regi av sameiet da problemet også er gjeldene for underliggende balkong.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
3-lags isolerglassvinduer fra 1989. Det er montert luftespalter i vindusrammer i åpent kjøkken og begge soverom.
3-lags isolerglassvindu i balkongdør fra 1989.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører fra byggeår. Det er montert elektronisk lås i dør mot fellesareal 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-2
Dør mot fellesareal fra byggeår er preget av bruksslitasje på dørens utside. TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglassvinduer fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Åpent Kjøkken:

Lyse, glattlakkerte fronter fra Kvik kjøkken samt lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA i forbindelse med kjøkkenøy. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2022) og kjøleskap som høyskap (2023).

Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Waterguard er montert i benk med sensorsløfe (2025).

Vannmåler på varmtvannsinntak.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2012, senere er nye fronter montert i 2018, benkeplater og nyoppført kjøkkenøy i 2021 samt ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri i 2025.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

Omluftsvifte (kullfilter)

Elektrisk fjernstyrt ventilator med kullfilter over komfyr, montert hengende fra tak, montert ny i ca 2012.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Kartverket fremvist av eier, bortsett fra at definert kott på 2,7 m2 fra opprinnelsen er innlemmet/ombygget i ett soverom oppført nytt i 2024. Det foreligger ikke godkjennelse fra Plan- og Bygningsetaten på bruksendringen ved at tilleggsdel (kott) er ombygget til hoveddel (soverom). Forholdet er søknadspliktig, men eier opplyser at bruksendringen ikke er søkt hos kommunen.

Forøvrig er enkelte lettvegger demontert og oppført nye med annen plassering, forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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?

Ja

Det fremkommer ikke Ferdigattest eller Brukstillatelse av bebyggelse i Magnus gate 6, oppført i 1990 ved saksinnsyn i Oslo kommune.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025. En røykvarsler fra 2024.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2011 i bad og antatt ca 2025 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 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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad plastrør montert som skjult rørføring. Badet er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordeligsskap i vegg, adkomst via inspeksjonsluke som er vanskelig plassert i rørkasse. Det er montert overløpsrør fra fordeligsskap ført ut av vegg i dusjsone. Hovedstoppekraner for bad er montert bak inspeksjonsluke i vegg i bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap med vannmåler på varmtvannsinntak. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Plast vannledninger og rør-i-rør systemet i bad er montert nytt i antatt 2011 og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken fra 2012. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra 1990. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 282 liter, montert nye i ca 2022 i henhold til eier. Det er antatt montert sirkulasjonsledning på felles varmtvannsopplegg i bygget, dette for raskere varmtvannstilførsel ved benyttelse av tappesteder i leilighetene i bygget. TG-2 er satt med tanke på at rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og dels rørføring til servantbatteriet og vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser om ett forholdet av frosne vannledninger i hennes eierperiode. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 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 2022, dokument datert 08.02.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken, stue og soverom i 2024, overleverings dato 05.02.2024.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår.

Delsvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra 2011.

Varmefolie er montert i alle rom i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom. Temperaturregulering av varmemefolien styres via 3 veggmonterte termostater eller via mobilapp.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i forbindelse med leiligheten fra byggeår.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det foreligger planer for utskiftning av felles ventilasjons aggregat på loft i nær fremtid, i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken med innvendig klaffventil fra 2024.

Det er montert luftespalter i vindusrammer i åpent kjøkken og begge soverom.

6.10 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Badet er oppført i 1990 med bl.a plast gulvsluk i dusjsone med klemring for membran/tettesjikt. Senere er badet pusset opp med nye overflater på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2011. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på bærejern og underliggende servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin i veggmontert høyskap. Veggfeste for handikap dusjsete er montert på en vegg i dusjsone.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten og en mindre slagskade. Det er antatt montert avrennings spalte i vegg under veggklosett.

Vindu i bad er montert i våtsone. Flislagte foringsflater i vindusåpning. Vindusramme i malt trevirke. Det ble registrert stedvis noe malingavflassing.

Det er montert våtromsplater i front av tidligere døråpning mot soverom i senere tid.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelige/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i vegger i dusjsone. Stedvis saltutslag i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Fuktvandring fra bakside av veggfliser ned mot gulv lokalt på en vegg i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelser og manglende fugemasse mellom veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Forholdet anses som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/dørlist mellom bad og entre er ca 0,4 cm. Anbefalt vannbestandig minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sprekkdannelse/skjøt i våtromsvinyl i hjørne av dusjsone ned mot gulv er forsøkt tettet med silikon. Dette er ikke en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på vanntetthet over tid, sprekk/skjøt burde vært sveiset.

Fargenyanser på våtromsvinyl lokalt i området rundt klemring til gulvsluk er ett tegn på aldring.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv- og vegger.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Våtromsvinyl i bad, 3-stavs parkett i ett soverom, forøvrig 1-stavs parkett.

1-stavs parkettgulv er montert nytt i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvoverflater av parkettgulv fremstår som godt ivaretatte.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og våtromsplater i bad, ribber av trevirke og malte plater i stue, ribber av trevirke, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad og ett soverom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,38 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring fra overliggende takterrasse og ned i åpent kjøkken. Fuktskjolde er synlig i ett overskap over oppvaskkum. Forholdet ble 1.gang observert i 2020 og er nå i prosess gjennom styret i sameiet og forventet oppstart for utbedringer av yttertak i regi av sameiet er anslått til ca november 2025, i henhold til eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det antas at overnevnte forhold utbedres i regi av sameiet.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Glatte, dels malte dører til bad og ett soverom fra senere tid.

Sort, behandlet, stål fløyddør med glassfelt mellom stue og soverom, montert ny i 2024. Dørene tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling og er derfor lite isolerende for lyd.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, styres via mobilapp. Ny sentral ute fra ca 2024.
Frittstående skyvedørgarderobe i entre, fra 2024.
Fastmonterte og frittstående garderobeskap mot to vegger i ett soverom fra 2019 og 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant