

# Galgeberg 3B 0657 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

BRA: 37 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 43 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 37 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25422>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1980 og 1988 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra antatt ca 80-tallet har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004.

Eier opplyser at varmekabler i bad fungerer, men det antas en lavere varmefunksjon på høy varmeinnstilling enn hva som er normalt.

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 utført i leiligheten i 2015, dokument datert 27.10.2015.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2016, dokument datert 28.11.2016.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 19.05.2022.

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

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

---

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

### Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,3 cm.

Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,7 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, stedvis noe sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og en mindre slagskade i gulvflis i dusjsone.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.11.2024**

Rapportdato  
**11.12.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Linn Therese Tvede**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**  
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**  
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTENESTER



#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag 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: **Galgeberg 3B, 0657 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **232** Bruksnr: **137** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr: 104** Leilighetsnr: **404**

Byggeår: **1939**  
Bolitipe: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Strømsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Taket er rehabilitert/omtekket i 2015.

## 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
4. etasje	37	37	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	37	37	0	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Loft	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 1,6 m<sup>2</sup> og en loftsbod på ca 3,7 m<sup>2</sup>. Felles vaskeri, tørkerom, to utvendige sykkelrom og rom for motorsykler.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1988 i soverom. Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1980 i stue.  Det er ikke montert luftespalte i vindusramme i stue og soverom.  Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1980 og 1988 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.	

## 6.2 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-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2015, i henhold til tidligere eier.

Laminerte, Bambus fronter fra Hardstuff AS, levert gjennom Bygg 24 og benkeplate av samme type/leverandør med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettreps kjøkkenbatteri. Skapstammer fra IKEA.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.

Komfyrvakt er montert.

Eier opplyser at integrert oppvaskmaskin er festet dårlig til i tilstøtende benkeskap.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning.

### Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2015.

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i 2015 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom.

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i borettslaget på godkjenning av bruksendringen ved flytting av kjøkkenet.

Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1935 var vanskelige å tyde.

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
Ekspedisjons-Dokument - Våningshus, Justis plass, (nå Galgeberg 3), datert 14.10.1939.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra april 2016. To røykvarslere fra henholdsvis 2023 og fra ukjent år.  Brannbalkong på begge sider av leiligheten med adkomst via vinduer i stue og soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med flytting av kjøkken i ca 2015, dels i forbindelse med rehabilitering av badet i ca 2004 og utskiftning av avløpsrør mellom bad og kjøkken i 2021. Felles støpejerns avløpsopplegg for bad er montert nye i ca 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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

Felles avløpsopplegg er luftet over tak.  
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.  
50 mm avløpsopplegg til kjøkken er montert fra klosettavløp med åpen rørføring langs to vegger i bad og gjennom benkeskap i kjøkken, en horisontal lengde på ca 3,5 m.  
Eier opplyser at det ikke har vært unormale forhold av dårlig avrenning gjennom avløp til kjøkken.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som vannledninger i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i forbindelse med bad er montert nye i 2004, vannrør til kjøkken er montert på ca 80-tallet og antatt dels 2015. Det er montert synlige kobberrør på vegger i bad til tappesteder, bortsett fra til klosett. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg til bad er montert i ca 2004.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.  Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.  TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra antatt ca 80-tallet har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.7 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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2015, i henhold til tidligere eier.</p> <p>Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2015.</p> <p>Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2004.</p> <p>Alle lampepunkter i leiligheten er montert nye i perioden 2021 - 2022, i henhold til eier.</p>	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004.

Eier opplyser at varmekabler i bad fungerer, men det antas en lavere varmefunksjon på høy varmeinnstilling enn hva som er normalt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2015, dokument datert 27.10.2015.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2016, dokument datert 28.11.2016.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 19.05.2022.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i stue og soverom fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad og soverom (tidligere kjøkken). Tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom med innvendig klaffventil fra byggeår. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i stue og soverom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

## 6.10 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2004 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	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-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,3 cm.

Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,7 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, stedvis noe sprek/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og en mindre slagskade i gulvflis i dusjsone.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk 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?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Porselen servant og ettgreps servantbatteri montert på laminert Bambus benkeplate med underliggende servantskap og avsatt plass til vaskemaskin. Veggmontert speil over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin i servantskap.

Sanitærutstyr er montert nytt i 2021, bortsett fra termostat dusjbatteri, i henhold til eier.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

## Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 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 ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.

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

## Dokumentasjon

Det ble fremvist «Dokumentasjon for beboere Galgeberg borettslag bad» etter rehabiliteringen av badet i 2004.

## 6.11 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig behandlet tregulv.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Behandlet tregulv fremstår som normalt godt vedlikehold.  
Det ble registrert lokalt noe knirk i tregulv i stue rett innenfor entre.

## 6.12 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malte mur i entre, malt plater/mur i soverom, en sparklet vegg og forøvrig malt mur i stue.

Alle vegger er malt i 2021, bortsett fra en sparklet vegg i stue og vegger i bad.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.13 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Tak er malt i 2021, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,60 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Sprekk/rissdannelse i tak i stue. Eier opplyser at forholdet har vært stabilt i hennes periode i leiligheten.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



## 6.14 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører til bad og soverom fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dør til soverom var på befaringssdag ikke mulig å lukke på grunn av at rygg til dobbelseng i soverom var plassert i forkant av døråpning. Døren ble derfor ikke funksjonstestet. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.15 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Malt garderobeløsning i entre, fra 2021.  
Frittstående garderobeskap mot en vegg i soverom, fra 2021.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant