

Sons gate 5C 0654 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 38 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

7

TG-3

0

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 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/28279>

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

Enkelte vinduer og vindusgrep er noe trege å åpne/lukke.

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 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.

Det ble 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:

Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue/kjøkken, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

Det var stedvis vanskelig/ikke mulig å gjøre tilfredstillende målinger av skjevheter/høydeforskjeller på gulv på grunn av omfattende med gjenstander/løsøre/møbler plassert på gulv.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021, dokument datert 05.03.2025. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) 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, bortsett fra overnevnte, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten, at jordingskabel i gulvsluk ikke er koblet til jord og at strømledninger over himling i bad ikke er montert/festet i henhold til fagelig standard.

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 alder på radiatorrør fra byggeår i leiligheten, samt at radiatorrør i soverom er innebygget i oppforet/hevet gulv. Forholdet er bygningsteknisk ikke anbefalt med den type benyttede rør og rørdeler.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av radiatorrør fra byggeår på noe sikt, samt synliggjøre radiatorrør og rørdeler innebygget i gulv i soverom for å oppnå mulighet for besiktigelse.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,2 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall.

Oppsummering av ventilasjon

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

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marthe Emmeline Smedsrud

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKSTAKSERING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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: Sons gate 5C, 0654 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 425 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: 8

Byggeår: 1936
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggenhet til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Frtsundgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takpapp. Taket er ikke besiktiget på befaringssdag.

Fasaden er sist rehabilitert/pusset opp i 2023.

Taket ble rehabilitert/tekket om i 2019.

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	34	34	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	34	34	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	34	34	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	38	34	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,8 m². Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1985.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer og vindusgrep er noe trege å åpne/lukke.	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 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.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue/kjøkken, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre. Det var stedvis vanskelig/ikke mulig å gjøre tilfredstillende målinger av skjevheter/høydeforskjeller på gulv på grunn av omfattende med gjenstander/løsøre/møbler plassert på gulv.

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 2009 i henhold til tidligere eier. Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (2023).

Komfyrvakt er ikke montert.

Enkelte dørfronter er lokalt preget av noe malingavflassing og mindre punkter med svelling i overflaten, samt at heltre benkeplate er stedvis preget av bruksslitasje i overflaten.

Førørig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og er i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

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)
--------------	---------------------------

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i antatt ca 2009.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger, bortsett fra at kjøkkeninnredning er flyttet til del av stue og opprinnelig kjøkken er ombygget til soverom i senere tid.

Det ble ikke fremvist noe form for godkjenning fra styret i selskapet på bruksendringen av leiligheten ved flytting av kjøkken.

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
<p>Expeditions-Dokument, datert 10.08.1933.</p> <p>Ferdigattest - Sons gate 5. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av 44 bad), datert 29.08.2007.</p> <p>Ferdigattest - Sons gate 5 A-C. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon (utskiftning av vinduer, antatt hovedsakelig i fellesareal), datert 15.08.2023.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>Det er oppført brannbalkong i 4.etasje med adkomst via vinduer i stue og soverom.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.</p> <p>En røykvarslere fra ukjent år.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
<p>Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p> <p>Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles avløpsopplegg er montert nytt i 2006.</p> <p>Synlige avløpsrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med flytting av kjøkken i ca 2009 og i vesentlig grad fra 2006 i bad.</p>	
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
<p>Oppsummering av avløpsrør</p> <p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.</p>	
TG-1	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlig krom kobberør på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett. Forøvrig i vesentlig grad skjult rørføring av plastrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2006 til bad og i vesentlig grad fra ca 2009 til kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Stoppekraner for kjøkken er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i soverom. Badet er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i badet med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>Varmt forbruksvann tilknyttet bergvarmeanlegg i ca 2018. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert nytt i 2006.</p>	

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 25 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder antall kurser.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid på noe forskjellig tidspunkt, ukjent år. Varmekabler i bad, fra 2006. Varmekabler i bad ble utbedret i regi av selskapet i 2006, i henhold til tidligere eier. Ny termostat for varmekabler er montert i 2021. LED downlight belysning i bad, fra 2021. Elektrisk anlegg i åpent kjøkken er i hovedsak fra 2009.	
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021, dokument datert 05.03.2025. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) 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, bortsett fra overnevnte, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten, at jordingskabel i gulvsluk ikke er koblet til jord og at strømledninger over himling i bad ikke er montert/festet i henhold til fagelig standard.

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
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sentralvarme tilknyttet bergvarmeanlegg i 2018 via 3 borebrønner. Radiatorer, radiatorkraner og deler av radiatorrør i stue og soverom er montert nye i senere tid, ukjent år. Deler av radiatorrør i leiligheten er 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
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorrør fra byggeår i leiligheten, samt at radiatorrør i soverom er innebygget i oppforet/hevet gulv. Forholdet er bygningsteknisk ikke anbefalt med den type benyttede rør og rørdeler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftning av radiatorrør fra byggeår på noe sikt, samt synliggjøre radiatorrør og rørdeler innebygget i gulv i soverom for å oppnå mulighet for besiktigelse.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Avtrekksventil i vegg i soverom var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av at klaffventil var overmalt. Klaffventilen er åpnet i ettertid av undertegnede befaring. Det er etablert to tilluftsentiler gjennom yttervegg i soverom. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales utbedret.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i selskapets regi i 2006 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,2 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Kombinert støpejerns sluk med plast vannlås og 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-1

Klemring til gulvsluk var dels tilgjengelig for besiktigelse, tettesjikt/membran var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant (2022). Veggmontert skap (2023). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er antatt montert dreneringsåpning/hull i vegg for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av 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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon/manglende tilgjengelighet.

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

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2006 i regi av selskapet.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig lakkert tregulv.

Tregulv er sist slipt og lakkert i 2021 i henhold til eier.

Gulv i soverom er hevet 1.gang i antatt ca 2009, sener lokalt foran soveromsdør i 2021. Tregulv er montert, slipt og lakkert i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noen glipper mellom trebord i lengderetning.

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

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i soverom, forøvrig malt mur.

Enkelte vegger er malt i 2025.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,68 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Himling i soverom er stedvis preget av ugjevnheter og lokale sprekkdannelser i pussjikt.

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

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører til bad og soverom fra senere tid.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

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