

Motzfeldts gate 21 0561 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1992

BRA: 52 m²

BRA (ny arealstandard): 56 m²

BRA-i (ny arealstandard): 52 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38411>

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:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Brannbalkong
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2025

Rapportdato
18.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Carina Sikkeland

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



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: Motzfeldts gate 21, 0561 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	91	Festenr:
Seksjonsnr:	91	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1992					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via port mot gate, kvartalsrom, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Motzfeldts gate og Herslebs gate.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i kjeller - parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i sameiet. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av tegl og fasadeplater. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken 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	52	52	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang brannbalkong, mellomgang, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	52	52	0	0	0
6.etasje/loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	56	52	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
6.etasje/loft	6	4	2
Totalt m²	6	4	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal følger en bod i 6.etasje på ca 5,6 m2 gulvareal målt under dels skråtak samt 3,6 m2 målt i henhold til NS3940’s skråtaksbestemmelser.

To utvendige felles sykkelrom samt barnevognrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Brannbalkong

Type	Annet
Brannbalkong med adkomst via dør fra stue. Det er ikke utført arealberegning av brannbalkongen da brannbalkongen ikke er fysisk inndelt mot nabodel. Brannbalkongen er oppført med betonggulv. Det er montert overliggende tretremmer på gulv. Naturlig avrenning fra gulv. Galvanisert rekkverkskonstruksjon med utfyllende transparente galvaniserte plater i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Tretremmer er montert på gulv i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 105 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terrengnivå, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under tretremmer på gulv. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne tretremmer på gulv som er av brennbart materiale da balkongen er oppført som en brannbalkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2011 og 2012. Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue og i soverom. 2-lags isolerglassvindu i dør til brannbalkong fra 2011. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull fra byggeår. Døren er stedvis preget av noe bruksslitasje og skruehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør til brannbalkong er skiftet, for årstall se overliggende punkt.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble 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: Soverom, målt ca. 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Mellomgang, målt ca. 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca. 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som 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, glatte, folierte fronter samt 2 Vitrine fronter fra Blum kjøkken. Lys stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.

Fliser er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2016.

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

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)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2016.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger utført av Asplan Arkitekter AS av Motzfeldts gate 21-27, plan 5. etasje. Datert 19.02.1990, bortsett fra at kjøkken er flyttet til opprinnelig del av entre og udefinert mindre rom/skap i forbindelse med entre, samt at tidligere kjøkken er ombygget til dagens mellomgang og soverom. Ellers er enkelte lettvegger og døråpninger ombygget i senere tid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det fremkommer ikke Ferdigattest for oppføringen av Motzfeldts gate 21 - 27 ved saksinnsyn i Oslo kommune.

Det foreligger Midlertidig Brukstillatelse for Motzfeldts gate 21 - 27. Arbeidsart: Nybygg - Boligblokk. Datert 16.03.1992.

Ferdigattest - Motzfeldts gate 21 - 23. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (utskifting av to heiser).

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 røykvarslere fra ukjent år.

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 byggeår og 2012 i bad og fra 2016 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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår i leiligheten har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra byggeår i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Felles varmtvannsbereder i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Kaldt- og varmtvannskraner til tappesteder i kjøkken, montert i benkeskap, fungerer som tiltenkt. Det er ikke hovedstoppekranner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, men det er montert separate stoppekranner til de forskjellige tappesteder. Separate kraner til dusjbatteriet ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type Ballofix kranoverdel/nøkkel. Kaldtvanns stoppekranner til veggklosett ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelig montert i rørsjakt bak veggklosett med adkomst via luke i vegg i mellomgang. Forøvrig fungerte stoppekranner som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på alder på kobberrør i leiligheten fra byggeår, funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekranner til bad, samt at enkelte separate kraner til tappesteder i leiligheten ikke lot seg funksjonsteste/stenge. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av vannrør fra byggeår i nær fremtid, samt å montere hovedstoppekranner for tappesteder i bad.

6.8 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er fra byggeår, bortsett fra kurs 6 til komfyr montert ny i ca 2016. Deler av elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2016. Ny termostat for varmekabler i bad fra 2016. Downlight belysning i bad fra 2012. Forøvrig i vesentlig grad fra byggeår.

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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra byggeår. Downlight belysning i bad fra 2012. Deler av elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår og ikke jordet. 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 mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017, dokument datert 03.03.2017. TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår som ikke er jordet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue og soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.	

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?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er oppført i 1992 med bl.a Blücher, rustfritt, stål gulvsluk i dusjsone. Senere er badet pusset opp med flis montert på flis på gulv og vegger i 2020, nytt sanitærutstyr fra 2012, bortsett fra veggklosett.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate med underliggende benkeskap og avsatt plass med opplegg til vaskemaskin. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist. Ett veggmontert skap og ett frittstående høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

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

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelige.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall. Terskelhøyde i døråpning er ca 1,4 cm under gulvfliser på baderomsside. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt fare for at vann renner ut i mellomgang og ned i konstruksjonen ved større belastning av vann på gulv på grunn av f.eks vannlekkasje.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1992 i henhold til levetidsbetraktning.

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

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett..

1-stavs eikeparkett er montert nytt i ca 2018.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, glassbyggerstein og malte plater/mur i stue og mellomgang, tapet og malte plater/mur i soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, malte plater/mur i stue og soverom, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,37 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt noen sprekkdannelser mellom himlingsplater i bad.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalt skyvedør til soverom fra byggeår.
Lys, glattmalt baderomsdør fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er ikke montert nedre styreapp til skyvedør til soverom, forholdet medfører at døren er noe slarkete i nedkant.
Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderobe i mellomgang, fra 2016.
Lamellgardiner foran vinduer i stue nedre del, ikke foran takvinder.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder