

Waldemar Thranes gate 63C 0173 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 32 m²

BRA (ny arealstandard): 32 m²

BRA-i (ny arealstandard): 32 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/33226>

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 TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med antatt sort granitt benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2 kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2000.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkenbatteriet ikke er festet tilfredstillende til benk, samt delvis manglende og løs sokkellist.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet tilfredsstillende til benkeplate.

Avløpsrør

Oppsummering

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 ombyggingsår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er antatt oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med antatt hovedstoppekraner. Adkomst til fordelingsskap via metall deksel fastmontert med skruer. Fordelingsskapet ble ikke besiktiget innvendig på grunn av mangel på riktig type verktøy for å skru av deksel. Antatt overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken for tappesteder i kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ombyggingsår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad ikke var tilgjengelig for besiktigelse/funksjonstest på grunn av manglende tilgjengelighet til fordelingsskap.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tilgjengeligheten til antatt lukket fordelingsskap i vegg i bad.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2000. Varmekablene var avslått på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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

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 at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalte i en vindusramme.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,1 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

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

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, en mindre slagskader i gulvflis i dusjsone, stedvis svertesoppdannelse i silikonfuge i overgang gulv/veggfliser og i nedre del av veggghjørne i dusjsone, funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger fra 2000 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 skifte av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i porselensservant og at folien på en dørfront til høyskap har lokalt løsnet fra underlag.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje i entre og lokal utskåret del av parkettgulv i front av løs sokkellist under benkeskap i åpent kjøkken.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
25.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Sundseth Minsås og Ole Martin Minsås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Taksmann fikk utlevert nøkler.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiet sitt 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 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: **Waldemar Thranes gate 63C, 0173 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **218** Bruksnr: **183** Festenr:
Seksjonsnr: **21** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1898** - Bakbygning i Waldemar Thranes gate 63C er ombygget fra næring til boligformål i 2000.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten ble oppført ny i 2000 da det ble foretatt rehabilitering av bakgårdsbygning og innredning av leiligheter. Bruksendring fra næring til bolig, samt tilbygg ca 15 m2 til bakgårdsbygningen på 3.etasje.

Bygård i 3 etasjer pluss kjeller beliggende som indre gård. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Waldemar Thranes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Pulttak konstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	32	0	Entre, mellomgang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til bakgård, lukket sovealkove.	
Totalt m²	32	32	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	32	32	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Bodene var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag på grunn av mangel på nøkkel.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett 2-lags isolerglass vindu fra 2000.	
Det er montert luftespalte i vindusramme.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2000 i fløydør fra stue til felles båkgård.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), montert ny i 2000.	
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-1
Innadslående vindu i stue kan ikke åpnes fullt ut i 90 grader, på grunn av at vidusgrep kommer i konflikt med foringsplate på en side av vindusåpning. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 1,0 m. Lukket sovealkove, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for tiltak.	

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med antatt sort granitt benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2 kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2000.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkenbatteriet ikke er festet tilfredstillende til benk, samt delvis manglende og løs sokkellist.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

I tillegg anbefales det å feste kjøkkenbatteriet tilfredsstillende til benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra ukjent år.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyde mellom induksjon platetopp og underkant ventilator er målt til ca 49 cm, forholdet er lavere en anbefalt monteringshøyde med tanke brannsikkerhet, det anbefales å utbedre forholdet.

Avtrekkørør fra ventilator er antatt ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjenning fra styret i sameiet på å føre avtrekkørør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk.

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger, datert 01.09.1998 utført av Andersson Arkitekter AS. Waldemar Thranes gate 63, bakbygning.	
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
Expeditions-Dokument - Waldemar Thranes gate 63 - Vaaningshus, datert 16.03. 1898. Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 63, bakbygning. Tiltakstype: Verksted. Tiltaksart: Bruksendring, bakbygning. Datert 23.08.2000.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2013. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2000. Felles avløpsopplegg i gården er fra ca 2000.	
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

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 ombyggingsår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Plast vannledninger er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe kobberør er montert åpent i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2000. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården er fra antatt ca 2000. Felles varmtvannsberedere i sentral.

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

Badet er antatt oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med antatt hovedstoppekraner. Adkomst til fordelingsskap via metall deksel fastmontert med skruer. Fordelingsskapet ble ikke besiktiget innvendig på grunn av mangel på riktig type verktøy for å skru av deksel.

Antatt overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken for tappesteder i kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ombyggingsår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad ikke var tilgjengelig for besiktigelse/funksjonstest på grunn av manglende tilgjengelighet til fordelingsskap.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre tilgjengeligheten til antatt lukket fordelingsskap i vegg i bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad montert nytt i 2000.	
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 ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?	Nei ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 2000. Varmekablene var avslått på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. 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 at at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mekanisk ventilasjonsanlegg i gården er antatt etablert i ca 2000.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtreksskanal.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalte i en vindusramme.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.9 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført nytt 2000 med bl.a rustfritt stål 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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,1 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

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

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, en mindre slagskader i gulvflis i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv/veggfliser og i nedre del av veggghjørne i dusjsone, funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

Rustfritt stål gulvsluk fra 2000 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

Klemring til gulvsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger fra 2000 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 skifte av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på bærejern. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. To fastmonterte høyskap. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i porselensservant og at folien på en dørfrent til høyskap har lokalt løsnet fra underlag.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

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 i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2000.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje i entre og lokal utskåret del av parkettgulv i front av løs sokkellist under benkeskap i åpent kjøkken.	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,28 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra ombyggings år, som skyvedør til lukket sovealkove.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Skyvedørgarderobe mot en langvegg i mellomgang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant