

Munkegata 3 0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1885

BRA: 25 m²

BRA (ny arealstandard): 29 m²

BRA-i (ny arealstandard): 25 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 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/33318>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984 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.

I tillegg er vindusrammer utvendig vesentlig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

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

Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue/kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i soverom.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 31.01.2025.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2004.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2004.

Downlight belysning i bad (1 lyspære) fra 2004 og i entre fra 2025.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen og strøm måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

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 det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling i bad med av/på funksjon styrt via lysbryter, fra antatt 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i stue med elektrisk styring og filter. Ukjent for eier når filter sist er skiftet.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at høydeforskjell/fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt i motfall i område innenfor døråpning, at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, slagskade/sprekk i en gulvflis i dusjsone, samt stedvis rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran rundt gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv og vegger som medfører økt risiko for skader eller følgeskader i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger, datert 15.02.1965 utført av E. Rye Andenæs. Tegningene er utført i sammenheng med innredning av dusjbad og w.c. i gården. Det har i ettertid blitt gjennomført en antatt rehabilitering/ombygning av gården i senere tid, antatt ca 2004 hvor mindre boenheter har blitt etablert. Det fremkommer ikke godkjent dokumentasjon på dette i saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.6.2025

Rapportdato
9.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elias Winger Blom**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagens 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: **Munkegata 3, 0656 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	277	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:	11	

Byggeår: **1885**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten/gården ble vesentlig rehabilitert/ombygget i 2004.

Bygård i 3 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Munkegata. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasade mot gate og bakgård samt oppgradering av felles trappeoppgang.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og utvedig fasadeliv, samt stedvis vesentlige sprekkdannelser i utvendig fasade og i vegger i felles trappeoppgang.

Pipeløp i gården er stengt i henhold til eier.

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
3. etasje	25	25	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	25	25	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	25	25	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	29	25	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	4	2
Totalt m²	6	4	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en loftsbod med ca 6,4 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,4 m2 målt i henhold til NS3940` s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett mindre 2-lags isolerglass vindu fra 2004 i soverom (tidligere kjøkken). Forøvrig koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).	
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?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984 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. I tillegg er vindusrammer utvendig vesentlig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
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:
Soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue/kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare 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

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk.

Det er montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til kjøkken under benkeskap, tilgjengelig bak sokkellist. Kranene er vanskelig tilgjengelige. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2025.

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

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2025.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

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

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger, datert 15.02.1965 utført av E. Rye Andenæs. Tegningene er utført i sammenheng med innredning av dusjbad og w.c. i gården. Det har i ettertid blitt gjennomført en antatt rehabilitering/ombygning av gården i senere tid, antatt ca 2004 hvor mindre boenheter har blitt etablert. Det fremkommer ikke godkjent dokumentasjon på dette i saksinnsyn hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger kun arkivkort på byggemelding før oppføring av - Munkegata 3, Vaaningshus, datert 20.01. 1883. Ferdigattest - Munkegata 3. Arbeidets art: Innredning av dusjbad og w.c. Datert 01.04.1966. Ferdigattest - Munkegata 3. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg. Datert 20.11.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert nytt i 2017.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2025 i kjøkken og fra ca 2004 i bad. Felles avløpsopplegg er fra antatt ca 1966.	
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

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 borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Kobberrør er hovedsaklig benyttet som åpen- og skjult rørføring i bad og i forbindelse med varmtvannsbereder.

Plast rørføring er montert i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Kobberrør i leiligheten er i vesentlig grad fra antatt ca 2004 og ukjent år. Plast rørføring er fra 2025.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

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

Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran for leiligheten er montert i rørkasse i entre med adkomst via utskåret hull i garderobeskap.

I tillegg er det montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til kjøkken under benkeskap, tilgjengelig bak sokkellist. Kranene er vanskelig tilgjengelige.

Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

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

6.7 Elektrisk

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

Ja

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 31.01.2025.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2004.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, fra 2004.
Downlight belysning i bad (1 lyspære) fra 2004 og i entre fra 2025.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen og strøm måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

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 det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Varmtvannsbereder er montert over himling i bad med adkomst via luke i vegg i entre.

Fundament

Plassert på bunnplate mot takstendere

Årstall

2004

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling i bad med av/på funksjon styrt via lysbryter, fra antatt 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i stue med elektrisk styring og filter. Ukjent for eier når filter sist er skiftet.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 2004 i henhold til tidligere eier 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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at høydeforskjell/fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt i motfall i område innenfor døråpning, at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, slagskade/sprekke i en gulvflis i dusjsone, samt stedvis rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

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	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

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran rundt gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv og vegger som medfører økt risiko for skader eller følgeskader i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speilskap over servant (2025, montert etter undertegnendes befaring og er derfor ikke besiktiget). Klosett (2025). Termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
Mindre riss og slagskade i overflaten av porselensservant. Klosett er montert skjevstilt i rommet på grunn av plassmangel. Termostat dusjbatteri er montert i lavere høyde (ca 90 cm) enn normal monteringshøyde på 110 cm. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Tilfredstillende sug gjennom eldre elektrisk avtrekksvifte i himling i bad, fra antatt 2004. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften.	

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 rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, for øvrig 3-stavs eikeparkett.	
Parkettgulv er slipt og lakkert i 2025.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
To større glipper mellom parkettbord i lengderetning i entre.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

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

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

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

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,07 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører av trevirke til bad og soverom fra antatt 2004.
Dørene er malt i 2025.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene var ikke montert i dørramme på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Fastmontert garderobeskap i entre.

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: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant