

Munkegata 11C

0656 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 51 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 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 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/28849>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

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

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vindusrammer fra byggeår har nådd en alder som tilsier større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindusrammer og vinduslister/karmer er innvendig malt i 2023/24. Utvendige vindusrammer og tilhørende trevirke er vesentlig preget av aldring, malingavflassing og stedvis sprekkdannelser i trevirke. Dør mot baktrapp har behov for noe justering i dørramme da dørblad kommer i berøring med dørramme ved åpne/lukke funksjon.

Anbefalte tiltak

Utskiftning/rehabilitering av vinduer fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 4 sider i stue.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det er 4 løstliggende ildfaste skiferfliser i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfaste skiferfliser mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

To lokale forhold av sprekkdannelser i pipemur i stue.

Innfesting av ildfast glassflate med kitt i dør til peisovn er ikke utført i henhold til faglig standard og anbefales å utbedre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fastmontert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran til tappesteder i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 80-tallet i benkeskap i kjøkken med Ballofix stoppekran har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 80-tallet bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

I hovedsak åpent elektrisk anlegg montert på vegger.

Sikringsskapet er plassert i felles baktrapp med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.

LED downlight belysning i dusjrom fra 2013.

Elektrisk anlegg i kjøkken og dusjrom er i vesentlig grad antatt montert nytt i 2013.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer er montert i senere tid, ukjent år.

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 elektriske anlegget i leiligheten ble kontrollert gjennom Elvia i 2025 hvor det fremkommer enkelte avvik. Avvik ble utbedret på befaringssdag 17.03.2025, men dokument for bekreftelse på at avvik er utbedret er ikke fremvist. Det anbefales å fremskaffe dokumentet.

TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen som lekkasjesikring, samt fast strømtilkobling til berederen (ikke løs stikkontakt).

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Dusjrom i kjøkken

Oppsummering av overflater

Dør er montert i våtsone.

Veggmontert, svingbar dusjdør av herdet glass i front av dusjrom. Det er etablert 3 luftehull for tilluft i øvre del av døren.

Oppkant under dusjdør på våtromsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell mot gulvsluk i dusjrom ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Kaldt- og varmtvann rørføring til dusjbatteriet i dusjrom er montert lukket mot/i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at forholdet ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Forøvrig ble ikke registrert nevneverdige avvik på overflater i dusjrom.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i stue er preget av aldring og bruksslitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Martin Arenstedt og Jorun Midtgaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Eiendomstaksering AS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 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 11C, 0656 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 233 Bruksnr: 282 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 8 Leilighetsnr:

Byggeår: 1890
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en enkel og utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via separat trapp i portrom fra Munkegata.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer 4 biloppstillingsplasser som leies ut etter regler fastsatt av styret. Forøvrig parkering i tilstøtende gater etter gjeldene 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 plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig rehabilitering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, vesentlige sprekkdannelser i vegger i trappeløp (baktrapp) og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv.

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 | 34 | 34 | 0 | Entre med utgang baktrapp, kjøkken med dusjrom, stue. | |
| 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) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 34 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| Kjeller | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 |
| Loft | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 51 | 34 | 17 | 0 | 0 |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller | 14 | 12 | 2 |
| Loft | 10 | 5 | 5 |
| Totalt m² | 24 | 17 | 7 |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med ca 13,7 m² gulvareal, samt ca 12,0 m² målt i henhold til NS3940 bestemmelser for takhøyde.

Vindu i kjellerbod var vanskelig/ikke mulig å lukke. Forholder bør utbedres.

En loftsbod med ca 9,7 m² gulvareal, samt ca 5,4 m² målt i henhold til NS3940 bestemmelser for takhøyde.

Felles WC-rom i 1.etasje i forbindelse med baktrapp som blir benyttet av bl.a a.nr 8, i henhold til eier.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Doble vinduer fra byggeår. | |
| Luftespalter er ikke montert i vindusrammer. | |
| Eldre ytterdør mot portrom er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt av 2-lags isolerglass, fra ukjent år. | |
| Dør mot fellesareal (baktrapp) er brann- og lydklassifisert (EI30 og Rw35) fra 2016, montert i leiligheten i 2017 i henhold til eier. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se beskrivelse for årstall i overliggende punkt. | |
| 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? | Ja |
| 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 vindusrammer fra byggeår har nådd en alder som tilsier større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindusrammer og vinduslister/karmen er innvendig malt i 2023/24. Utvendige vindusrammer og tilhørende trevirke er vesentlig preget av aldring, malingavflassing og stedvis sprekke-dannelser i trevirke. Dør mot baktrapp har behov for noe justering i dørramme da dørblad kommer i berøring med dørramme ved åpne/lukke funksjon. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utskiftning/rehabilitering av vinduer fra byggeår 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:
Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye syrefaste stålrør i 2009.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, fra ukjent år.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur kan besiktes fra 4 sider i stue.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det er 4 løstliggende ildfaste skiferfliser i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfaste skiferfliser mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
To lokale forhold av sprekke-dannelser i pipemur i stue.
Innfesting av ildfast glassflate med kitt i dør til peisovn er ikke utført i henhold til faglig standard og anbefales å utbedre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fastmontert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle 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-1

Kjøkkeninnredning ble oppført ny i 2013 i henhold til eier.
Laminerte fronter med trestruktur fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt 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.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

| | |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
|--|------------------|

| | |
|--|-----|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 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? | Ikke kontrollert |
| <p>Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse på oppføringen av bygården i Saksinnsyn hos kommunen. Ekspedisjons-Dokument for Munkegata 11 A-B. Arbeidet art: WC. Anlegg i gården. Datert 23.07.1928. Ferdigattest - Munkegata 11. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner. Datert 31.05.2017.</p> | |

| | |
|--|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannslukkingsapparat fra januar 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, montert nytt i 2017. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.6 Avløpsrør

| | |
|--|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2013 i forbindelse med kjøkken og dusjrom i kjøkken. Det er ikke bad/wc i leiligheten. | |
| 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 |

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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.

6.7 Vannledninger

| | |
|---|---------------|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Kobberrør og plastrør er benyttet i leiligheten. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsaklig fra 2013. Innvendig kobberrør i leiligheten er hovedsaklig fra 2013 og noe fra ca 80-tallet. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| <p>Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran til tappesteder i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 80-tallet i benkeskap i kjøkken med Ballofix stoppekran har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Utskiftning av vannrør fra ca 80-tallet bør påregnes.</p> | |

6.8 Elektrisk

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Elektrisk oppvarming i leiligheten. I hovedsak åpent elektrisk anlegg montert på vegger.</p> <p>Sikringsskapet er plassert i felles baktrapp med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.</p> <p>LED downlight belysning i dusjrom fra 2013. Elektrisk anlegg i kjøkken og dusjrom er i vesentlig grad antatt montert nytt i 2013. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer er montert i senere tid, ukjent år.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Det elektriske anlegget i leiligheten ble kontrollert gjennom Elvia i 2025 hvor det fremkommer enkelte avvik. Avvik ble utbedret på befaringssdag 17.03.2025, men dokument for bekreftelse på at avvik er utbedret er ikke fremvist. Det anbefales å fremskaffe dokumentet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.</p> | |

6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|-------------|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Separat varmtvannsbereder plasser på bunnplate i benkeskap i kjøkken. | |
| Årstall | |
| Antatt ca 2013 | |
| Størrelse | |
| 30 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? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
| Bereder er plassert i rom uten sluk. | |
| TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen som lekkasjesikring, samt fast strømtilkobling til berederen (ikke løs stikkontakt). | |

6.10 Ventilasjon

| | |
|---|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i dusjrom med av/på funksjon via lysbryter. | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke luftespalter i vindusrammer. | |
| TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom: Dusjrom i kjøkken

Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Dusjrommet ble oppført i sin helhet i 2013 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Rommet er å anse som et våtrom. | |
| 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)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Dør er montert i våtsone.
Veggmontert, svingbar dusjdør av herdet glass i front av dusjrom. Det er etablert 3 luftehull for tilluft i øvre del av døren.
Oppkant under dusjdør på våtromsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell mot gulvsluk i dusjrom ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Kaldt- og varmtvann rørføring til dusjbatteriet i dusjrom er montert lukket mot/i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at forholdet ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Forøvrig ble ikke registrert nevneverdige avvik på overflater i dusjrom.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring. | |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
| Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. | |

Sanitærutstyr

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Termostat dusjbatteri med veggfeste for dusjhode. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Det er ikke klosett i dusjrommet. | |
| Det ble ikke registrert avvik. | |

Ventilasjon

| | |
|---|-------------|
| Type ventilering | Naturlig |
| Det er montert elektrisk avtrekksvifte i dusjrom med av/på funksjon via lysbryter. | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom. | |

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i kjøkken, det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjrommet da det er oppført vannbestandige våtromsplater. Det ble ikke registrert avvik i skjøter eller i underkant av våtromsplater på befaringsdag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av dusjrommet i 2013.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i dusjrom, belegg i kjøkken, tregulv i entre og laminat i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i stue er preget av aldring og bruksslitasje.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Våtromsplater i dusjrom, malt strietapet i entre, malte plater/tapet i kjøkken og malt strietapet/glassfiberstrie/plater/mur i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie i kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,02 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Glassdør til dusjrom, forøvrig er det ikke montert innvendige dører i leiligheten.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Integrert garderobeskap i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant