

Alnagata 11 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 39 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

6

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/revirenten 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/35024>

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 avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forholdet.

Vannledninger

Oppsummering

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i bad med antatt kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Adkomst via inspeksjonsluke. I tillegg er varmtvanns stoppekran montert på vanninntak til varmtvannsbereder i skap på hems.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet, at det ikke er montert tettemuffer på plast vannrør mellom varerør og vannledning i benkeskap i kjøkken som medfører at intensjonen ved et rør-i-rør system for vannopplegg ikke fungerer på den måten at eventuelt lekkasjevann på rørsystemet ikke blir ført til fordelingsskap og videre ut i overløpsrør ført ut i rom med gulvsluk, at kaldtvanns hovedstoppekran i fordelingsskap ikke var mulig å stenge og at stoppekranen har en svært vanskelig plassering for åpne/stenge funksjon, forholdet medfører at felles oppleggskran i bygget må benyttes ved behov for kort avstengning av vann, samt at varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingsskap i bad ikke er festet/klamret i henhold til forventet faglig standard, men henger løst på rørene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme av antatt varmemefolie i alle rom under parkettgulv, temperaturstyring via to veggmonterte termostater.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning i alle rom, bortsett fra i soverom, montert i nye i ca 2018, i henhold til tidligere eier.

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 og manglende Samsvarserklæring på 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, samt at varmtvannsberederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales og montere Aquastop på vanninntak til varmtvannsbereder og Waterguard med sensorsløfe montert på gulv i område rundt berederen.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006/2007 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

26.8.2025

Rapportdato

28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Martine Berget

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 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 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: Alnagata 11 , 0192 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 15

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 104

Leilighetsnr:

Byggeår: 1898 - Rehabiliteret/ombygget i 2006/2007

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten/lavblokken ble omfattende ombygget fra næringslokale til boligformål i 2006/2007.

Det foreligger bygningsteknisk rapport fra OBOS Prosjekt for Alnagata 11, utarbeidet i 2017.

Lavblokk i 4 etasjer pluss utbygget loft og underetasjer samt garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Alnagata.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglfasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med antatt isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men behov for enkelte lokale utbedringer må forventes.

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	34	34	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med trapp, soverom.	
Hems	0	0	0	Hems med trapp	
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)
3. etasje	34	34	0	0	0
Hems	0	0	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	39	34	5	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	12	0	12
Totalt m²	12	0	12

Kommentar til arealberegning

Gulvarealet på hems er målt til ca 12 m2. Areal i trappeløp er ikke medregnet i gulvarealet.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,9 m2.

Felles vaskeri i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2021.	
Luftespalte er montert i vindusramme i stue og soverom.	
Dør mot fellesareal (ytre sjikt) er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull. Dør mot fellesareal (indre sjikt) er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35). Dør mot fellesareal indre sjikt er demontert fra dørramme i leiligheten og oppbevares i bod i kjeller. Døren ble ikke besiktiget på befaringsdag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører 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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 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: Åpent kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget 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-1
Åpent kjøkken: Mørke, glatte, folierte fronter med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet ble oppført nytt i 2006/07, senere er nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri og fliser over benk montert nytt i 2018. Kjøkkeninnredningen fremstår 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. 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, type Villavent fra antatt ca 2007.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forholdet.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Planløsningen i 3.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 30.07.2002.	
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, attestert 21.03.1902. Ferdigattest etter ombygging i 2006/07, datert 13.06.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Trapp: Mellom 3.etasje og hems

Beskrivelse	
Innvendig trapp av type: Tretrapp med lyse, lakkerte/malte trappevanger, lakkerte eik inntrinn, åpne opptrinn. Det er ikke rekkverk på noen sider av trapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen er godt ivaretatt. Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde, dybde på inntrinn og manglende rekkverk/håndløper samt at lysåpning mellom inntrinn og fallsikring i underkant av inntrinn er mer enn 10 cm. Bredde mellom innside trappevanger er ca 47 cm, dybde inntrinn er varierende, høyde mellom inntrinn ca 26 cm. Lysåpning mellom inntrinn er ca 22 cm.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i leiligheten og felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2006/2007, senere er synlige avløpsrør i benkeskap i kjøkken og i servantskap i bad montert nye i 2018. Spyling av felles avløpsopplegg i bygget ble gjennomført i regi av borettslaget i 2023, i henhold til eier.	
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 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/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet som skjult rørføring i i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg fra ca 2006. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2006/2007	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i bad med antatt kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Adkomst via inspeksjonsluke. I tillegg er varmtvanns stoppekran montert på vanninntak til varmtvannsbereder i skap på hems.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet, at det ikke er montert tettemuffer på plast vannrør mellom varerør og vannledning i benkeskap i kjøkken som medfører at intensjonen ved et rør-i-rør system for vannopplegg ikke fungerer på den måten at eventuelt lekkasjevann på rørsystemet ikke blir ført til fordelingsskap og videre ut i overløpsrør ført ut i rom med gulvsluk, at kaldtvanns hovedstoppekran i fordelingsskap ikke var mulig å stenge og at stoppekranen har en svært vanskelig plassering for åpne/stenge funksjon, forholdet medfører at felles oppleggskran i bygget må benyttes ved behov for kort avstengning av vann, samt at varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingsskap i bad ikke er festet/klamret i henhold til forventet faglig standard, men henger løst på rørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår og dels fra ca 2018 i henhold til tidligere eier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme av antatt varmemefolie i alle rom under parkettgulv, temperaturstyring via to veggmonterte termostater.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning i alle rom, bortsett fra i soverom, montert i nye i ca 2018, i henhold til tidligere eier.

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 og manglende Samsvarserklæring på 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.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert på gulv bak skapdører på hems.

Fundament

Vinyl belagt gulv

Årstall

Antatt ca 2006/2007

Størrelse

Ca. 80 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**

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, samt at varmtvannsberederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning. Det anbefales og montere Aquastop på vanninntak til varmtvannsbereder og Waterguard med sensorsløfe montert på gulv i område rundt berederen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ventilasjonsanlegget er fra ombyggingsår.

Det ble gjennomført rens av avtrekkskanaler i bygget i juni 2024 i regi av borettslaget, i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Luftespalter i vindusrammer i stue og soverom.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført i ca 2006/2007 med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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-1
Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,9 cm og ansees som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Det ble registrert mindre slagskade i overflaten av to gulvfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran fra ca 2006/2007.	

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 var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006/2007 i henhold til levetidsbetraktning.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate med underliggende servantskap (2018). Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
En dusjvegg kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, samt at dusjvegger er montert med høydeforskjell på ca 1,4 cm målt i lukket tilstand.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

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	
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det var oppført garderober i soverom mot tilstøtende vegg til bad med bakplate som tilsier at stendersøk mot baderomsvegg ikke var gjennomførbart.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2006/2007.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, vinyl på hems, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,28 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra ombygningsår, som to skyvedører til soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert nytt i ca 2022.
Fastmontert garderobeskap i entre og soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant