

Kjøberggata 20 0653 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1933

BRA: 77 m²

BRA (ny arealstandard): 91 m²

BRA-i (ny arealstandard): 77 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

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/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/35641>

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 funksjonsfeil ved at dør mot felles trappeoppgang (baktrapp) er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,4 m.
Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

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

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Varmekabler i bad.
Halogen downlight belysning i bad.

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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord og alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten som ikke er jordet.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Lokalt noe knirk i tregulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at tregulv er preget av bruksslitasje, samt lokalt fargenyanser på tregulv i stue hvor tidligere radiator var plassert.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere forstue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Plantegninger tilsendt fra kommunen er utydelig og ikke mulig å tyde for undertegnede.

Det foreligger ikke formell godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles installasjoner som bærende konstruksjoner, felles ventilasjonssystem, felles røropplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til forstue og må derfor ansees som godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke registrert Ferdigattest/Midlertid brukstillatelse fra opprinnelsen etter oppføring av bygget i Kjøhlberggata 20.

Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet. Ferdigattest - Kjøhlberggata 20 m.fl. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 01.09.2016.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Birketvedt og Joakim Bergdal**

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**


TAKSTHUSET
TAKST • VURDERING • RÅDGIVNING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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: **Kjølberggata 20, 0653 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **255** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **129**

Byggeår: **1933**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Kjølberggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot bakgård, teglsteinsfasade mot gate. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Valmtakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a sprekkdannelse i fasadeliv mot bakgård og vesentlige skjevheter i gulv i kjeller.

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
2. etasje	77	77	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom - hvorav ett med utgang til balkong og felles baktrapp.	
Totalt m²	77	77	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77	0	0	3
Kjeller	14	0	14	0	0
Totalt m²	91	77	14	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal følger bruksrett til to kjellerboder på henholdsvis ca 12,1 og 2,3 m2.
Enkle bodvegger oppført i trevirke er stedvis dels defekte på grunn av setningsforhold i gården.

Felles 3 vaskerier, trimrom, smørebod, hobbyrom, 2 barnevognrom, utvendig sykkelrom og terrasse i bakgård.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 3,4 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon, oppforet tregulv, underliggende plater med antatt fall til avrenningsrør i gulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2010.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk inntil 10,0 m over terreng er 100 cm. Det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2012 mot gate. 2-lags isolerglassvinduer fra 2010 i balkongdør mot bakgård. Det er ikke luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal til hovedtrapp og baktrapp er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkehull.	
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 karmmer, 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-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot felles trappeoppgang (baktrapp) er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 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-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,4 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Lyse, glatte, folierte, høyglans, fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassplate er montert på vegg over del av benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (ca 2022).
Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak i benkeskap.
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2007 og fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2007.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere forstue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Plantegninger tilsendt fra kommunen er utydelig og ikke mulig å tyde for undertegnede.

Det foreligger ikke formell godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles installasjoner som bærende konstruksjoner, felles ventilasjonssystem, felles røropplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til forstue og må derfor ansees som godkjent.

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?

Ja

Det er ikke registrert Ferdigattest/Midlertid brukstillatelse fra opprinnelsen etter oppføring av bygget i Kjøllberggata 20.

Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet. Ferdigattest - Kjøllberggata 20 m.fl. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 01.09.2016.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra april 2025. Brannslange i kjøkkenbenk 3 røykvarslere fra ca 2024.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er montert i 2016 i forbindelse med bad og 2007 i kjøkken. Felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2016.	
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	
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 selskapet sitt ansvar.	
TG-1	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2016 til bad og kjøkken.	
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for kaldt- og varmtvannsopplegg med hovedstoppekraner i røkkasse i badet med adkomst via inspeksjonsluke. Det er i tillegg montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Felles varmtvannsberedere i kjeller tilkoblet fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert nytt i ca 2016.	

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 kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i 2016 og i vesentlig grad fra 2007 i kjøkken. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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 eiltsyn) 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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at jordingskabel i gulvsluket i bad ikke er koblet til jord og alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten som ikke er jordnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør i leiligheten er montert nye i antatt ca 2019. Nytt felles røropplegg for sentralvarmeanlegget i bygget ble oppført i regi av selskapet i ca 2019.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i ca 2016 i selskapets regi 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?	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
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,5 cm.	
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse.	

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.	
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
Klemring til gulvsluk var kun delvis tilgjengelig for besiktigelse på grunn av stedvis overliggende masse. Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri montert på underliggende heltre hylleløsning. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

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 vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i dusjbadet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av dusjbadet i ca 2016.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, laminatplater i entre, forøvrig tregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Lokalt noe knirk i tregulv i ett soverom.	
TG-2 er satt med tanke på at tregulv er preget av bruksslitasje, samt lokalt fargenyanser på tregulv i stue hvor tidligere radiator var plassert.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt tapet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Malte plater i bad, forøvrig malt rabbitpuss.
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,67 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Stedvis mindre sprekk/rissdannelser i forbindelse med takflater.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, malte fyllingsdører til bad og soverom fra byggeår.
Det er etablert 3 luftehull i nedkant av baderomsdør.

Lys, malt fløydør fra byggeår mellom stue og ett soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det er ikke etablert hull i dørterskel for nedre lukkebolt i ett dørbblad til fløydør.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner og videobilde. Eier opplyser om uskarpt videobilde.
Frittstående skyvedørgarderobe i begge soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant