

Trondheimsveien 26B 0560 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 51 m²

BRA (ny arealstandard): 55 m²

BRA-i (ny arealstandard): 51 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30018>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.

Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap i vegg i benkeskap i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra ca 1991 bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i entre, bad og ett soverom (tidligere kjøkken).

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) 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.

Det ble fremvist Samsvarseklæring på elektrisk arbeid utført i stue, begge soverom og i forbindelse med kjøkkeninnredningen i 2023, dokument datert 05.01.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten bortsett fra overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra antatt 2012.
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og ett soverom (tidligere kjøkken).
Det er ikke montert avtrekksventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet oppdriftsventilasjon.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp gulvflis i front av dusjsone er ca 1,8 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på:

At fall til gulvsluk ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, da vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse.
Det er ikke oppkant/dørterskel i døråpning. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt mulighet for at eventuelt lekkasjevann renner ut i entre før det når gulvsluk.
Stedvis sprekke/rissdannelser i veggfliser.
Lokalt saltutslag i fugemasse mellom mosaikkfliser i overgang gulv/veggfliser i dusjsone og mellom gulvfliser utenfor dusjsone, ukjent årsak.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er preget av bruksslitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad, som medfører mangelfull ventilering, en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Tregulv er stedvis preget av noe fargenyanser på grunn av lys/solforhold.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, en løs gulvflis i entre samt sprekke og slagskade i en gulvflis i entre.

Bygningsdeler med TG-IU

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
15.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olga Gøril Vik**

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 sameiets 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: **Trondheimsveien 26B, 0560 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	582	Festenr:
Seksjonsnr:	11	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1897					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 5 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Trondheimsveien.

Kommunalt vann og avløp.

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

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein 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 utvendige oppgradering av fasaden.

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	51	51	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom.	
Totalt m²	51	51	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	55	51	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En loftsboden på ca 3,6 m2 målt under skråtak.
Kjellerbod ble ikke fremvist på befaringsdag, ukjent hvilken bod som disponeres av leiligheten, i henhold til eier.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1986. Eldre dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås, fra antatt ca 1987. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslåsen. Låskasse til hovedlås er montert ny i 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
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 vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader. Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege å åpne/lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1986 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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Store deler av kjøkkeninnredningen er oppgradert i 2023, bortsett fra eldre skapstammer fra ca 2012.

Kjøkkeninnredningen ble flyttet til del av stue i antatt 2012.

Dørfronter av MDF-plater som er behandlet med 2 komponent rustmaling. Stein benkeplate med underlimt rustfri oppvaskum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2019), oppvaskemaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og er i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk**TG-IU**

Det er ikke montert ventilator over komfyr.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Sydhus Norge AS, datert 21.11.1987, bortsett fra at tidligere kjøkken er ombygge til soverom og at kjøkkeninnredningen er oppført i del av stue.

Nevnte bruksendring i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles røropplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.

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 - Trondheimsveien 26 - Vaaningshus. Attestert: 25.02.1897. Ferdigattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art: Rehabilitering av 2., 3., 4. og 5.etg. Datert 27.07.1991. Ferdigattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art: Bad/wc i 2. - 5.etg. Datert 24.07.1991.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. To røykvarslere fra senere tid. Det er montert brannstiger på fasade mot bakgård.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra antatt ca 2012.	
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 boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør og kobberrør er benyttet i hovedsak som skjult rørføring i leiligheten.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra antatt ca 2012 og kobberør fra ca 1991. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1991. Felles varmtvannsberedere i kjeller 2 x 287 liter fra 2016.	
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
Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap i vegg i benkeskap i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av kobberør fra ca 1991 bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i antatt ca 2012, samt i stue, kjøkken og begge soverom i 2023. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automatsikringer fra 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
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i entre, bad og ett soverom (tidligere kjøkken). Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) 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 ble fremvist Samsvarseklæring på elektrisk arbeid utført i stue, begge soverom og i forbindelse med kjøkkeninnredningen i 2023, dokument datert 05.01.2024. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten bortsett fra overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra antatt 2012.
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og ett soverom (tidligere kjøkken).
Det er ikke montert avtrekksventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet oppdriftsventilasjon.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.9 Våtrom

Overflate**Beskrivelse av overflate**

Fliser og mosaikkfliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2012 i henhold til tidligere eier, plast gulvsluk fra ukjent år.

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?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp gulvflis i front av dusjsone er ca 1,8 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på:

At fall til gulvsluk ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, da vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse.

Det er ikke oppkant/dørterskel i døråpning. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt mulighet for at eventuelt lekkasjevann renner ut i entre før det når gulvsluk.

Stedvis sprekk/rissdannelser i veggfliser.

Lokalt saltutslag i fugemasse mellom mosaikkfliser i overgang gulv/veggfliser i dusjsone og mellom gulvfliser utenfor dusjsone, ukjent årsak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Gulvsluk var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på befaringsdag på grunn av at plast slukris under forkrommet stål slukrist ikke var mulig å få opp av gjennom øvre slukrist. Forholdet er i ettertid av befaringen utbedret ved at underliggende plast slukrist er fjernet. Det er i ettertid oversendt ett bilde av gulvsluket som viser at klemring og membran/tettesikt i forbindelse med gulvsluket ikke er mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning/masse. Om vannlåsen er riktig plassert i gulvsluket og om pakning mellom vannlås og gulvsluket fungerer tilfredstillende fremkommer ikke av oversendt bilde. Ut fra nevnt oversendt bilde ble det ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på heltre eik benkeplate med underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil i vegg over benk. To integrerte skap i vegg. Veggklosett. Dusjnisje med veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass i front og termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er preget av bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår påført elektrisk avtrekksvifte i front, fra ca 2012.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad, som medfører mangelfull ventilering, en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på arbeid utført i badet.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, fliser i entre, forøvrig behandlet tregulv.

Heltre furugulv er montert nytt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tregulv er stedvis preget av noe fargenyanser på grunn av lys/solforhold.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, en løs gulvflis i entre samt sprekk og slagskade i en gulvflis i entre.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, forøvrig malt plater.

Vegger i stue og begge soverom er malt i 2023 og i entre i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte takessplater i ett soverom, forøvrig malte plater.

Tak i stue og begge soverom er malt i 2023 og i entre i 2021.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,47 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert skyvedør til bad fra antatt ca 2012.

Profilerte tredører til begge soverom fra 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dører til begge soverom tar noe i tregulv ved full åpnefunksjon.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant