

Motzfeldts gate 8 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1991

BRA: 48 m²

BRA (ny arealstandard): 51 m²

BRA-i (ny arealstandard): 48 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/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/33036>

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 TG3

Våtrom

Oppsummering

Plassbygget bad, oppført i ca 1991, plast gulvsluk med klemring for membran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte sideskap til speil. Klosett (2020). Dusjkabinett med avløp til gulvsluk. Opplegg vaskemaskin.

Servantskap er stedvis preget av bruksslitasje ved at folie belegget har løsnet fra underlag og sprukket opp. Funksjonsfeil ved at nedre styretapper til skyvedører i dusjkabinett er dels defekte og har løsnet fra styringsskinne.

Det var vanskelig å besiktige gulvsluk montert under dusjkabinett på en tilfredstillende måte.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett. Hulltaking fra tilstøtende rom av våtsone ble ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble registrert stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Vesentlig bompuss under enkelte gulvfliser.

Enkelte gulvfliser har antatt løsnet fra underlag.

Gulvfliser i badet er montert i senere tid, ukjent år. Det er ikke montert slukrist mellom gulvfliser over gulvsluk.

Avslutningsarbeid ved montering av gulvfliser rundt åpning til gulvsluk er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser i front av gulvsluk er ca 1,9 cm.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall/høydeforskjell på gulv i dusjsone under dusjkabinett.

Anbefalt vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er minimum 1,5 cm, forholdet er ikke tilfredstilt.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på slukløsning og tettesjikt/membran fra ca 1991 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Dør mot fellesareal er lokalt preget av skader i dørblad i forbindelse med låskasse.

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 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.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes på noe sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Glattemalte fronter og skapstammer fra byggeår med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp (2020), oppvaskmaskin (2018) og kjølfrys (ca 2018).

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredning er fra byggeår og er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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>

Avløpsrør

Oppsummering

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 sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner er montert i benkeskap i kjøkken.

Det er montert vannmåler på varmtvannsinntak til leiligheten i benkeskap i kjøkken.

Kaldtvanns hovedstoppekran fungerte som tiltenkt.

Varmtvanns hovedstoppekran har avskåret kranoverdel på grunn av plassmangel til vannmåler og er derfor vanskelig/ikke mulig og stenge.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at varmtvanns hovedstoppekran ikke lot seg stenge på grunn av kort avskåret kranoverdel, og at forholdet medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av varmtvann.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at varmtvanns hovedstoppekran ikke lar seg stenge på grunn av kort avskåret kranoverdel.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, alder på elektrisk anlegg fra byggeår og manglende oppført hovedsikring i kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Li Grønstedt Meling og Markus Christoffer Torsvik Bruun**

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: **Motzfeldts gate 8, 0187 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	419	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en eldre og utidsmessig standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsaklig fra byggeår.

Lavblokk i 6 etasjer beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Motzfeldts gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og malt panel. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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	48	48	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
Totalt m²	48	48	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	5
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	51	48	3	0	5

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	3	3
Totalt m²	6	3	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en loftsbod med ca 6,0 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 2,6 m2 målt i henhold til NS3940` s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 4,8 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tretremmer. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i pusset murverk med overliggende metallbeslag og to horisontale, liggende, galvaniserte håndløpere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på gulv er montert i senere tid, ukjent år.	
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det ble registrert sprekkdannelser i betonggulv til overliggende balkong. Rekkverkshøyden er målt til ca 114 cm fra topp tretremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1991, bortsett fra ett 2-lags isolerglassvindu fra 2016 i soverom, montert i vindusramme fra 1991. 2-lags isolerglassvindu fra 1991 i balkongdør. Det er ikke luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifiserte (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se overliggende punkt for årstall.	

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-2
Dør mot fellesareal er lokalt preget av skader i dørblad i forbindelse med låskasse. TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 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. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes på noe sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.	
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 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Det ble 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

Åpent kjøkken:

Glattmalte fronter og skapstammer fra byggeår med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp (2020), oppvaskmaskin (2018) og kjølfrys (ca 2018).

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredning er fra byggeår og er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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 byggeår.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyde mellom underkant ventilator og underliggende platetopp er ca 47 cm, dette er lavere enn anbefalt monteringshøyde med tanke på brannsikring og anbefales å utbedre.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger utført av Anker & Bølaas Arkitektkontor AS, mottatt Oslo Bygningsskontroll 22.08.1991.

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

Ferdigattest - Motzfeldts gate 6-8. Arbeidets art: Nybygg - Boligblokk, datert 22.03.1995.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

To brannslukkingsapparater fra 2016 og 2017.

En røykvarsler i leiligheten, seriekoblet med øvrige boenheter i bygget.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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 sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre dårlig avrenning gjennom servantavløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er montert som skjult- og åpen rørføring i leiligheten, bortsett fra noe synlig plast rørføring til dusjbatteri i bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner er montert i benkeskap i kjøkken. Det er montert vannmåler på varmtvannsinntak til leiligheten i benkeskap i kjøkken. Kaldtvanns hovedstoppekran fungerte som tiltenkt. Varmtvanns hovedstoppekran har avskåret kranoverdel på grunn av plassmangel til vannmåler og er derfor vanskelig/ikke mulig og stenge. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at varmtvanns hovedstoppekran ikke lot seg stenge på grunn av kort avskåret kranoverdel, og at forholdet medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av varmtvann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre forholdet ved at varmtvanns hovedstoppekran ikke lar seg stenge på grunn av kort avskåret kranoverdel.	

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 fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra at hovedsikringen ikke er oppført.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
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.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, alder på elektrisk anlegg fra byggeår og manglende oppført hovedsikring i kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke montert avtrekksventil mot avtrekkskanal i kjøkken, bortsett fra gjennom fungerende Villavent ventilator fra byggeår over komfyr.

Det er montert to tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og soverom med innvendig integrerte filter i ventiler.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med tilfredstillende funksjonsevne, men er fra byggeår.

6.10 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Plassbygget bad, oppført i ca 1991, plast gulvsluk med klemring for membran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. To veggmonterte sideskap til speil. Klosett (2020).

Dusjkabinett med avløp til gulvsluk. Opplegg vaskemaskin.

Servantskap er stedvis preget av bruksslitasje ved at folie belegg har løsnet fra underlag og sprukket opp.

Funksjonsfeil ved at nedre styretapper til skyvedører i dusjkabinett er dels defekte og har løsnet fra styringsskinne.

Det var vanskelig å besiktige gulvsluk montert under dusjkabinett på en tilfredstillende måte.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Hulltaking fra tilstøtende rom av våtsone ble ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble registrert stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Vesentlig bompuss under enkelte gulvfliser.

Enkelte gulvfliser har antatt løsnet fra underlag.

Gulvfliser i badet er montert i senere tid, ukjent år. Det er ikke montert slukrist mellom gulvfliser over gulvsluk.

Avslutningsarbeid ved montering av gulvfliser rundt åpning til gulvsluk er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser i front av gulvsluk er ca 1,9 cm.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall/høydeforskjell på gulv i dusjsone under dusjkabinett.

Anbefalt vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er minimum 1,5 cm, forholdet er ikke tilfredstilt.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på slukløsning og tettesjikt/membran fra ca 1991 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.11 Øvrig: Gulv****Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig parkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie/mur i bad, malte plater i åpent kjøkken, forøvrig malt tapet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte betongelementer i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,39 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører til bad og soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fra 2023.

Frittstående garderobeskap i entre og soverom.

6.16 Rom under terreng

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