

# Konghellegata 10 0570 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 68 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 73 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 68 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

4

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/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/36020>

### 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 fransk balkong er treg å åpne/lukke, samt trekk/glippe mellom dørramme og dørblad i nedkant av dør mot fellesareal/svalgang som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

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

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.

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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført ved montering av ny automatsikring til komfyr i sikringsskapet og montering av komfyrvakt i 2022, dokument datert 15.02.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 med arbeidsbeskrivelse: Legge om skjøte rør, dokument datert 27.05.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2019, dokument datert 12.02.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i bad i 2016 og 2018, dokument datert 07.07.2016 og 30.08.2018.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom

### Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

---

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre/Vf og åpent kjøkken er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.9.2025**

Rapportdato  
**29.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Matea Skjong Grøvik og Morten Haug Serigstad**

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 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: **Konghellegata 10 , 0570 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **83** Bruksnr: **160** Festenr:  
Seksjonsnr: **36** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1938 - Rehabiliteret/ombygget i 2009/2010 og 2017/18.**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Leiligheten/blokken ble rehabilitert/ombygget fra næringsseksjon til boligformål i 2009/10.

Deler av taket i sameiet er hevet/ombygget i 2017/2018 etter oppføring av en tilleggsetasje på opprinnelig bygningshøyde.

Blokk i 6 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og svalgang fra Konghellegata.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i underetasje med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken 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 | 68  | 63    | 5     | Entre/VF, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med fransk balkong. | Bod.              |
| Totalt m² | 68  | 63    | 5     |                                                                                                                     |                   |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 68  | 68                         | 0                           | 0                          | 3                               |
| U. etasje | 5   | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 73  | 68                         | 5                           | 0                          | 3                               |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod (merket D-204) i underetasje på ca 4,9 m2.

Felles takterrasse.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                              | Balkong |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2.<br>Balkongen er oppført med betonggulv. Galvanisert spilerekkverk.<br>Naturlig avrenning fra gulv. |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                            | Ja      |
| Balkongen er oppført ny i ca. 2009.                                                                                                               |         |
| 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     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                |         |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                       |         |
| Rekkverkshøyden er målt til ca 111 cm. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.                                                  |         |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.                                                                 |         |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2-lags isolerglass vinduer fra 2009.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 2009 i fløy balkongdør i stue og i dør mot fransk balkong i ett soverom.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og RW35) med kikkhull, fra ombygningsår. Døren har elektronisk lås montert ny i 2024.</p> |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja  |
| <p>Dører og vinduer er fra ombygningsår.</p> <p>Elektronisk lås i dør mot fellesareal er montert ny i 2024.</p>                                                                                                                                                                                                |     |
| 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?

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 funksjonsfeil ved at dør mot fransk balkong er treg å åpne/lukke, samt trekk/glippe mellom dørramme og dørblad i nedkant av dør mot fellesareal/svalgang som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

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

Betongdekke

Etasjeskille i armert betong.

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 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 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?

Ja

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

Lyse, glattlakkerte fronter fra Novaflex kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er montert.

Skapstammer er montert i 2009, forøvrig er kjøkkeninnredningen montert ny i 2022.

Avløp i benkeskap under oppvaskkum er flyttet/oppført nytt nærmere bakvegg for og få plass til skuffeseleksjon i 2022, bunnplate og del av skapstamme er derfor lokalt vesentlig påvirket/skadet av tidligere hulltaking og nyere utskjæringer. Forøvrig fremstår innredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr fra ca 2009, type Villavent. Ventilatoren styrer også avtrekksventilasjonen i badet.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger var ikke tilgjengelig i Planinnsyn.

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

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Trondheimsveien 139 A-E. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014.

Ferdigattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, datert 09.11.2018.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

4 røykvarslere - hvorav to fra 2022 og to fra senere tid, ukjent år.  
Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal.  
Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Plast, Støpejern |
| Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.<br>Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja               |
| Felles avløpsopplegg montert nytt i 2009.<br>Synlige avløpsrør i leiligheten er i hovedsak fra 2009 i bad, samt fra 2009 og 2022 i kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 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              |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b>      |
| Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.<br>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.<br>Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. |                  |

## 6.7 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                            | Plast |
| Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.                                                                                                                                                                                                               |       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                      | Nei   |
| Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.<br>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2009.<br>Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i vegg i entre/Vf bak inspeksjonssluk med hovedstoppekraner for 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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.<br>Samlestokk for forbruksvann med stoppekraner er noe vanskelig tilgjengelig bak inspeksjonsluke i entre/Vf. |             |

## 6.8 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                  | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| 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 tilstrekkelig festet?                                                                              | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.  
Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført ved montering av ny automatsikring til komfyr i sikringsskapet og montering av komfyrvakt i 2022, dokument datert 15.02.2022.  
Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 med arbeidsbeskrivelse: Legge om skjøte rør, dokument datert 27.05.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2019, dokument datert 12.02.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i bad i 2016 og 2018, dokument datert 07.07.2016 og 30.08.2018.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Vannbåren varme

| Type anlegg                                                                   | Gulvvarme |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Ja        |
| 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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?                | Ja        |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei       |

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.  
Sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten er montert i 2009/10.  
Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bad i henhold til eier.  
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre/Vf for vannbåren gulvvarme med stoppekraner og ventiler.  
Vannbåren gulvvarme er montert med 3 veggmonterte styringspaneler for temperaturregulering i leiligheten.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Balansert ventilasjon

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, samt avtrekk i kjøkken og bad oppført nytt i 2009.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ventilasjonsanlegg i leiligheten er renset og kontrollert i regi av sameiet i 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er ikke montert tilluft/avtrekksventil i entre/Vf og bod.  
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.  
Eiere uttaler at balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk fungerer normalt bra.

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet ble oppført som et plassbygget bad i 2009 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

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

Nei

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-1</b> |
| <p>Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.</p> <p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (0,5 cm) dusjsone er ca 3,2 cm.</p> <p>Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.</p> <p>Det ble registrert noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser lokalt innenfor døråpning.</p> |             |

## Membran, tettesjikt og sluk

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

|                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| <p>Tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik.</p> |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
| <p>Porselensservant og ettgreps servantbatteri (2022) montert på lys stein benkeplate med underliggende servantskap. Integrert speil i vegg over servant på to vegger med overliggende lyslist. To veggmonterte høyskap (2022). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.</p> |    |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det innebygd sisterne til klosett?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?                                                                                                                                                                                                                                     | Ja |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b> <span>TG-2</span>                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| <p>Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> |    |

## Ventilasjon

|                                                                                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type ventilering                                                                         | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                        | Ja                             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> <span>TG-1</span>                                     |                                |
| <p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.</p> |                                |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                             | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b> <span>TG-1</span>                                                                                                                                                                       |     |
| <p>Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelige.</p> <p>Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p> |     |

## Dokumentasjon

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                     | Nei |
| <p>Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2009.</p> |     |

## 6.12 Øvrig: Gulv

|                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>Fliser i bad, forøvrig pusset betonggulv.</p>                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Oppsummering av øvrig</b> <span>TG-1</span>                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>Stedvis sprekkdannelser i pusset betonggulv.</p> <p>Eier opplyser at forholdet har vært stabilt i deres eier periode uten merkbar utvikling på sprekkdannelsene.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.</p> |  |



## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, fliser og malte plater i åpent kjøkken, tegl dekorstein og malte plater i stue. forøvrig malte plater.

Fliser på vegg i åpent kjøkken er montert i 2022.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malte murelementer i bad, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,95 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra ombygningsår, med glassfelt mellom entre/Vf og åpent kjøkken fra 2018, som skyvedører til bod og ett soverom (2 stk).

Sort, lakkert, stål skyvedør med glassfelt til ett soverom fra 2019.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre/Vf og åpent kjøkken er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert ny i leiligheten i 2022 i regi av sameiet.  
Skyvedørgarderobe i entre/Vf.  
Frittstående skyvedørgarderobe i bod.  
Fastmonterte garderobeskap mot en vegg i ett soverom.

Fransk balkong i ett soverom med galvanisert spillerekkverk i front. Rökkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som tilfredstiller dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.

#### 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

Tilgjengelighet

Ikke relevant