

Schweigaards gate 78B 0656 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 63 m²

BRA-i: 50 m²

Rapportdato: 12.1.2026 (Gyldig til 12.1.2027)

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

Struktur og referansenivå

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.

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/38975>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vindu med enkeltglass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken) som er blendet igjen utvendig burde også vært blendet igjen innvendig på en bygningsteknisk riktig måte og ikke avsluttet med dagens løsning som har et rudusert isolasjonssikt i yttervegg. Vinduet og vindusramme er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje og det antas at dagens løsning medfører økt grad av transport av lyd og energi.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende ildfast plate mot brennbart materiale på gulv i område foran peisovn i stue.
Ventilasjon	Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.
Våtrom - Overflater	Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da gulvet er stedvis i tilnærmet vater og i motfall til gulvsluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på plast gulvsluket i badet fra ca 1981.
Våtrom - Sanitærutstyr	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.
Tak	Stedvis sprekkdannelser i rabbitzhimling, stukkatur og i rosett i stue.
Innerdører	Baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, samt funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
12.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Vilja Victoria Grinde Pettersen

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

Tittel:

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO


TAKSTHUSET
Bygningssakkyndig



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Schweigaards gate 78B, 0656 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 403

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1890

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Schweigaards gate. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv samt stedvis sprekkdannelser i fasadeliv.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	50	50 Romfordeling: Entre/gang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.	0	0	0
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Loft	4	0	4 Romfordeling: Loftsbod	0	0
Totalt m²	63	50	13	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	10	9	1
Loft	5	4	1
Totalt m²	15	13	2

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 8,8 m² målt i henhold til NS3940's bestemmelser om takhøyde, samt ca 1,4 m² målt under lav takhøyde.

En loftsbod med ca 5,2 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 3,6 m² i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Vegger og gulv i kjellerbod er påført henholdsvis trebord på gulv og panel på vegger samt gipsplater i tak. Det anbefales sterkt å demontere oppført kledning på gulv, vegger og himling på grunn av erfaringsmessig forventet fuktvandring i konstruksjonen og høy luftfuktighet i kjeller, og at opprinnelige overflater ikke må lukkes inne da dette øker faren for sopp- og råteskader på grunn av manglende naturlig luftsirkulasjon i kjeller.

Det samme gjelder loftsbod som er påført tett presenning på vegger og tak som må fjernes med tanke på viktigheten av å opprettholde naturlig luftsirkulasjon i opprinnelig kaldlofts konstruksjon for å unngå sopp- og råteskader.

Gipsplater i himling i kjeller var fuktpåvirket i form av svelling og antatt muligens soppdannelser, samt at presenning i tak i loftsbod var vesentlig preget av kondensvann.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2022. Ett mindre vindu med enkelt glass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken). Vinduet er utvendig blendet igjen og ble ikke forsøkt åpnet på befaringsdag. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i lite vindu fra byggeår i ett soverom. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (antatt B30 og dB35). Klassifiseringsskilt i ryggen av dørblad og i dørramme var overmalt og derfor ikke mulig å tyde når det gjelder graden av brann- og lydklassifisering. Døren er antatt fra ca 1981.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, bortsett fra ett lite vindu i soverom (tidligere kjøkken) og dør mot fellesareal er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
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 felles trappeoppgang er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. TG-2 er satt med tanke på at vindu med enkeltglass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken) som er blendet igjen utvendig burde også vært blendet igjen innvendig på en bygningsteknisk riktig måte og ikke avsluttet med dagens løsning som har et redusert isolasjonssikt i yttervegg. Vinduet og vindusramme er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje og det antas at dagens løsning medfører økt grad av transport av lyd og energi.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Entre/gang, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom (mot bakgård), målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige nevnte gulv.

Underliggende prisestimat er gitt for utbedringer av TG-3 forhold.

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

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl, Stål

Teglsteinspipe.
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2022 i regi av sameiet med nye, innvendige syrefaste stålrør.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue montert i leiligheten i 2025, men er av eldre type fra ukjent år.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Forøvrig vender pipeløp inn mot naboileilighet/fellesareal.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur som kan besiktiges i stue.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv i område foran peisovn i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny/flyttet i 2021.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrepss messingforgylt kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.

Det er montert avløpspumpe i benkeskap i kjøkken. Avløpspumpen avgir mye lyd ved pumping av avløpsvann.

Avløpspumpen er montert ny i 2025.

Mindre slagskade/hakk i ytterkant av keramisk platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Arkitektkontoret atelier f på vegne av Oslo byfornyelse AS, datert 19.12.1979, bortsett fra at kjøkkeninnredningen er flyttet til del av stue i senere tid og at tidligere kjøkken er ombygget til soverom. Det ble ikke registrert søknad eller godkjennelse på fasadeendring i gården gjennom saksinnsyn hos kommunen ved at små vinduer i tidligere kjøkken mot bakgård er utvendig forblendet. Forholdet er søknadspliktig, men er å anse som en sak for sameiet.	
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
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen etter oppføring av gården, men Bygningsanmeldelse for Schweigaards gate 78, datert 23.09.1890. Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Arbeidets art: Sammenslåing leiligheter, bad/wc m.m gjennom Oslo Byfornyelse. Datert 14.09.1981. Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 4 piper). Datert 26.05.2023. Ferdigattest - Schweigaards gate 78 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (utskiftning av vinduer). Datert 17.01.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra mars 2017. 4 røykvarsler i leiligheten fra ukjent år. Det er montert brannstige på fasade mot bakgård, samt utstigningsrampe på yttervegg med adkomst gjennom vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2014 i bad og fra 2021 i kjøkken.	
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?	Nei

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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.

Avløpsvann fra oppvaskkum og oppvaskmaskin i kjøkken blir ført via avløpspumpe plassert i benkeskap via innebygde avløpsrør montert på vegg i stue, entre/gang og til felles avløpsopplegg i soverom (tidligere kjøkken).

Noe dårlig avrenning gjennom servantavløp når oppløftsventil er plassert i servantventil, når oppløftsventil tas ut registreres tilfredstillende avrenning fra sarvant.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2014 i bad og 2021 til kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1981. Felles varmtvannsberedere i kjeller.

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Leiligheten er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med hovedstoppekraner for bad og for varmtvann i kjøkken. Adkomst via inspeksjonsluke. Det er i tillegg montert separate stoppekraner for tappesteder i kjøkken i benkeskap. Hovedstoppekranene i fordelingsskapet og stoppekraner i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.

Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Ja

Oppsummering av elektrisk

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra 2014.
Downlight belysning i bad fra 2014.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

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.

Elektrisk anlegg 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 elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 21.02.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i ett soverom (tidligere kjøkken) og en ny jordfeilautomat på kurs 5 i sikringsskapet til kjøkken i 2021, dokument datert 21.01.2021, samt Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg montert i leiligheten i 2012, dokument datert 27.11.2012.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert i himling i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonskanal i stue/kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.
Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp/oppgradert i 2014 med bl.a nytt membransjikt på gulv og nye våtromsplater på vegger, ny påstøp på gulv med varmekabler, nye fliser på gulv og vegger, ny himling, nytt sanitærutstyr og rørføringer, samt ny klemring for foliemembran mot gulvsluk. Plast gulvsluk fra ca 1981 er fortsatt benyttet i badet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone har behov for rens.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet er stedvis i tilnærmet vater og i motfall til gulvsluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra ca 1981 med ny klemring for foliemembran mot gulvsluk fra 2014.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemringen i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Plast gulvsluk fra ca 1981 med klemring til gulvsluket fra 2014 (opplysning om årstall for klemring er hentet fra pristilbud på rørleggerarbeid fra Brødrene Larsen VVS AS, datert 30.09.2014).

TG-2 er satt med tanke på alder på gulvsluk i badet.

Det ble på befaringdag registrert funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket og at dette bl.a medfører manglende mulighet for staking ved eventuelt tett avløp og vanskeliggjør muligheten for rengjøring av gulvsluket.

Det er i ettertid av befaringen gjennomført tiltak for å få opp vannlåsen av gulvsluket, utført av Rørlegger Sentralen 14.01.2026. Faktura for arbeidet er fremvist av eier. Undertegnede har i ettertid av befaringen ikke besiktiget utbedringen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør påregnes utskiftning av plast gulvsluk fra ca 1981 i nær fremtid med tanke på at komponenter i gulvsluket blir svekket over tid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygde sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?

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 sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i entre/gang, det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist pristilbud på oppgraderingen av badet i 2014 fra «ByggEntrepriseAS, datert 29.09.2014» og fra «Brødrene Larsen VVS AS, datert 30.09.2014».

6.11 Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig oljet tregulv.

Tregulv er slipt og oljet i 2025, i henhold til eier.

Oppsummering

TG-1

Stedvis enkelte sårskader i tregulv. Enkelte sårskader er åpne og enkelte er fylt med trefornyr.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/panel/mur i stue/kjøkken, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i perioden 2019-2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Tak

Beskrivelse

Malt plater i bad og entre/gang, malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue, malte plater med replika rosett i begge soverom.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,13 m.

Oppsummering

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke-dannelser i rabbitzhimling, stukkkatur og i rosett i stue.

Forøvrig fremstår tak som godt vedlikeholdt.

6.14 Innerdører

Beskrivelse

Malte, profilerte dører. Dør til stue og ett soverom fra 2021, forøvrig fra ukjent år.

Oppsummering

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at badersdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på badersside, samt funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre dør til ett soverom som er vanskelig å åpne/lukke.

6.15 Innredninger

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Integrert garderobeskap i ett soverom mot tidligere døråpning.
Fastmontert, plassbygget hylle- og skapløsning i stue, montert i 2022.

Oppsummering

TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder