

Normannsgata 59 0655 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1933

BRA: 51 m²

BRA (ny arealstandard): 59 m²

BRA-i (ny arealstandard): 51 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

9

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/36632>

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er montert ildfast plate på gulv under og i front av vedovn mot brennbart materiale.

Pipeløp er rehabilitert i ca 2012 i regi av selskapet med innvendige syrefaste stålrør.

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i soverom og en side i stue. En side av pipemur i entre tilstøtende til ildsted i soverom er påført malt tapet/glassfiberstrie og kan derfor ikke besiktiges på en tilfredstillende måte.

Det stilles kun krav til at to sider av pipemur kan besiktiges når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av vedovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning sideveis, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Lokale mindre sprekkdannelser i pipemur i soverom.

Vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran for bad og for varmtvann i kjøkken er montert over himlingsplater i bad.

Stoppekranen fungerte som tiltenkt.

Kaldtvanns hovedstoppekran for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranen var ikke mulig å stenge på grunn av at kranoverdelen til stoppekranen (kuleventil) kom i konflikt med vannopplegg til oppvaskemaskinen og var derfor ikke mulig å stenge.

Felles kaldtvannsopplegg er antatt montert nytt i ca 2004.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at kaldtvann hovedstoppekran for kjøkken ikke var mulig å stenge og at felles oppleggskran i kjeller må benyttes ved behov for avstengning av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostat for varmekabler er montert i 2023.

Halogen downlight belysning i bad fra 2004.

Elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert i 2004.

Elektriske anlegget i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2020.

Kurs 1, 7, 8, 9, 10, og 11 i sikringsskapet er montert nye i 2020, øvrige automatsikringer er fra antatt ca 2004.

Nytt elektrisk anlegg i entre, stue og soverom er montert i perioden 2020-2023 i henhold til eier.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 09.01.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2020 med Arbeidsbeskrivelse: El arbeid i forbindelse med oppussing av leilighet. Dokument datert 18.09.2020.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023 med Arbeidsbeskrivelse: Diverse el-arbeid i forbindelse med oppussing av gang og soverom. Dokument datert 03.10.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder antall sikringer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra antatt ca 2004, at det ikke fremkom noe indikasjon på at varmtvannsberederen er lekkasjesikret med Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller Waterguard med sensorsløyfe.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lekkasjesikre varmtvannsberederen.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings og luftutveksling i leiligheten anbefales.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm som ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt noe motfall til gulvsluk og vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, rissdannelser i to gulvfliser og en mindre slagskade i gulvflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktninger for bad er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at membran/tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegger i dushjørne.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2025

Rapportdato
7.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Øyvind Ellenes

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
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Normannsgata 59, 0655 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	373	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	79	
Byggeår:	1933					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

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

Kommunalt vann og avløp.

Selskapet disponerer parkeringsplasser som blir fordelt via loddtrekning hvert andre år. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein samt teglsteinsfasade. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	50	1	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, soverom.	Kott.
Totalt m²	51	50	1		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	4
Kjeller	8	0	8	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	59	51	8	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerbod på henholdsvis ca 5,0 og 3,2 m2, samt en loftsbod under skråtak som ikke var tilgjengelig for arealmåling på befaringsdag. Loftsboden er ikke målbar i henhold til NS3940´s skråtaksbestemmelser.

Felles utvendig sykkelrom, vaskeri og treningsrom i Bøgata 31.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca. 3,6 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon, med undergolv av antatt lakkerte stålplater, overliggende oppforet tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende transparente stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1999.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverket er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng. Det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1999 i stue og 2012 i kjøkken. 3-lags isolerglassvinduer fra 2012 i soverom.	
2-lags isolerglassvinduer fra 1999 i balkongdør i stue.	
Luftespalte er montert i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert, montert i regi av selskapet i senere tid, ukjent år. Døren har sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	
Ja	
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte 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-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca 1,0 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 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	
Type ildsted	Vedovn
Eldre vedovn i soverom, fra ukjent år.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Det er montert ildfast plate på gulv under og i front av vedovn mot brennbart materiale. Pipeløp er rehabilitert i ca 2012 i regi av selskapet med innvendige syrefaste stålrør. Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i soverom og en side i stue. En side av pipemur i entre tilstøtende til ildsted i soverom er påført malt tapet/glassfiberstrie og kan derfor ikke besiktiges på en tilfredstillende måte. Det stilles kun krav til at to sider av pipemur kan besiktiges når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av vedovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning sideveis, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Lokale mindre sprekkdannelser i pipemur i soverom.

Vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

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.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2020.

Glatte, laminerte, eik fronter fra HTH kjøkken med heltre eik benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer under benk.

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2020.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra byggeår, utført av Arkitekt O. E. Slaatto, datert 03.07.1933, bortsett fra at balkonger er oppført i senere tid.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument, Våningshus-Vestbygaten 9 (nå Normannsgata 59 mf.), Datert 07.07.1933.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. En røykvarslere innkjøpt ny i 2025.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2004 i bad og fra 2020 i kjøkken. Felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger er dels benyttet som skjult rørføring over himling i bad og i benkeskap i kjøkken, samt dels at krom kobberrør er montert synlig på vegg til tappesteder i bad og kobberrør montert på vegg og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i ca 2004 i bad og 2020 i kjøkken. Felles kaldtvannsopplegg fra 2004.	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedstoppekran for bad og for varmtvann i kjøkken er montert over himlingsplater i bad. Stoppekranen fungerte som tiltenkt.	
Kaldtvanns hovedstoppekran for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekranen var ikke mulig å stenge på grunn av at kranoverdelen til stoppekranen (kuleventil) kom i konflikt med vannopplegg til oppvaskemaskinen og var derfor ikke mulig å stenge.	
Felles kaldtvannsopplegg er antatt montert nytt i ca 2004.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at kaldtvann hovedstoppekran for kjøkken ikke var mulig å stenge og at felles oppleggskran i kjeller må benyttes ved behov for avstengning av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg.

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

Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostat for varmekabler er montert i 2023.

Halogen downlight belysning i bad fra 2004.

Elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert i 2004.

Elektriske anlegget i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2020.

Kurs 1, 7, 8, 9, 10, og 11 i sikringsskapet er montert nye i 2020, øvrige automatsikringer er fra antatt ca 2004.

Nytt elektrisk anlegg i entre, stue og soverom er montert i perioden 2020-2023 i henhold til eier.

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 eittilsyn) 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 elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 09.01.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2020 med Arbeidsbeskrivelse: El arbeid i forbindelse med oppussing av leilighet. Dokument datert 18.09.2020. Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023 med Arbeidsbeskrivelse: Diverse el-arbeid i forbindelse med oppussing av gang og soverom. Dokument datert 03.10.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder antall sikringer.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Montert over himlingsplater i bad.

Fundament

Varmtvannsberederen henger i antatt to patentbånd festet i tak.

Årstall

Ukjent, antatt ca 2004.

Størrelse

Antatt ca 110 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra antatt ca 2004, at det ikke fremkom noe indikasjon på at varmtvannsberederen er lekkasjesikret med Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller Waterguard med sensorsløyfe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å lekkasjesikre varmtvannsberederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke synlig avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken, antatt innebygget. Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken, med innvendig klaffventil. Luftespalter er montert i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering og luftutveksling i leiligheten anbefales.	

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2004 i selskapets regi med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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)
Oppsummering av overflater	
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm som ansees som tilfredstillende. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt noe motfall til gulvsluk og vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, rissdannelser i to gulvfliser og en mindre slagskade i gulvflis.	
TG-2	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Levetidsbetraktninger for bad er 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at membran/tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.	
TG-2	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist i over servant. Klosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dels defekt holder til dusjhode, forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegger i dushjørne. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tregulv i kott, forøvrig lakkert tregulv.

Tregulv er slipt og lakkert i 2025, bortsett fra i kott.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Malt tregulv i kott er preget av bruksslitasje i overflaten, forøvrig fremstår tregulv som nyslipte.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tapet i entre, malt mur i kott, malte plater/mur i kjøkken, forøvrig malt tapet/mur.

Alle vegger er malt i perioden 2020-2025, bortsett fra i kott og bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte, bortsett fra i kott.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Himlingsplater kassetter i bad, malte plater i entre, forøvrig malt rabbitpuss.

Ny himling i entre er oppført i 2023.

Alle tak er malt i perioden 2020-2025, bortsett fra i kott og bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,64 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noe malingavflassing/sprekkdannelser lokalt i overgang vegger/tak i soverom og stue, forøvrig fremstår tak som normalt godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte tredører fra byggeår med inntrukket midtfelt, med felt av trådglass i dør til kjøkken. Dørene er malt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant