

Langgata 2B 0566 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 63 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 63 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

8

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesareal fra byggeår er preget av aldring, samt funksjonsfeil ved vesentlig slark mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av energi og lyd.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til brannklassifisert B30 dør.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad, fra 2007. Varmekablene er utbedret i 2021 i henhold til tidligere eier. Termostadbryter til varmekabler er ikke festet tilfredstillende til vegg.

LED downlight belysning i bad, fra ukjent år.

Halogen downlight belysning i entre og stue, fra ukjent år.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at termostadbryter til varmekabler ikke er festet tilfredstillende til vegg.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

Klaffventil fra byggeår foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom (tidligere kjøkken).

Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken/stue.

Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom.

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

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

4 manglende gulvfliser i forbindelse med 32 mm avløp plugget i høyde med gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, anses ikke som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til gulvsluk.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende mellom rullestein etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,0 mm lavere enn høyden på gulvfliser. Anbefalt minimumshøyde på dørterskel/oppkant i døråpning på baderomsside er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fallforhold på baderomsgulv til gulvsluk, samt riktig høyde på oppkant i døråpning på baderomsside i henhold til gjeldene forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og tettesjikt/membran var delvis ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rehabilitering av badet med skifte av tettesikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon og ikke tilgjengelighet på grunn av rørføringer i vegg fra fordelingsskap montert i vegg i tilstøtende soverom til bad.

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

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

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eirik Holden**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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: **Langgata 2B, 0566 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	264	Festenr:
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1938					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Langgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom.	
Totalt m²	63	63	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	68	63	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,3 m2.

Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2024.	
Det er luftespalte i vindusrammer i alle oppholdsrom.	
Dør mot fellesareal fra byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er montert nye i 2024. Dør mot fellesareal er fra byggeår.	
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
TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesareal fra byggeår er preget av aldring, samt funksjonsfeil ved vesentlig slark mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av energi og lyd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til brannklassifisert B30 dør.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i 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:
Ett soverom (tidligere kjøkken), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, 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.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier.
Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak platetopp.
Integrert komfyr (2024) med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av mindre bruksslitasje ved at laminatbelegg har lokalt løsnet fra underlag i ett hjørne av benkeplate, enkelte mindre sårskader i overflaten av dørfronter, en dels defekt sokkellist og at integrert oppvaskmaskin ikke er tilfredsstillende fastmontert.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av S. Bakstad Arkitekt (datering fremkommer ikke på uskarp tegning), bortsett fra at kjøkken er flyttet til del av stue i senere tid, opprinnelig kjøkken er ombygget til soverom og at bad er ombygget/utvidet mot entre og soverom (tidligere kjøkken).

Bruksendringen av overnevnte i leiligheten er ikke søknadspiktig hos kommunen så lenge bærende konstruksjoner, felles avtrekkskanaler og felles røropplegg ikke blir berørt av ombygningen.

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
Ekspedisjons-Dokument - Langgata 2 & 4. Våningshus. Datert 02.12.1938.	
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 røykvarsler fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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 montert i 2007 i bad og i 2017 i kjøkken. Felles avløpsopplegg er fra byggeår.	
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?	Ja

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. 32 mm plugget avløpsrør for tidligere- og eventuelt fremtidig badekaravløp er avsluttet i høyde med gulvfliser. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Felles avløpsopplegg er fra byggeår. Det ble registrert rustdannelser i støpejernsgodset på felles avløpsopplegg i kjeller. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år. Utskiftning av felles støpejernsopplegg må påregnes i nær fremtid. Det anbefales at utskifningen skjer i regi av sameiet.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert krom kobberrør synlig på vegg under benkeplate i bad. Forøvrig er plast vannledninger benyttet som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra plastrør ført opp av gulv og plugget i badet for tidligere badebatteri.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2007, i henhold til tidligere eier. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
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
Det er montert to sett med hovedstoppekraner for tappesteder i leiligheten. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner er montert i rørsjakt i bad med adkomst via inspeksjonsluke i vegg. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner montert i lukket fordelingsskap i vegg i soverom (tidligere kjøkken). Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Felles varmtvannsbereder i kjeller. Plugget kaldt- og varmtvannsrør av plast med utvendig plast varerør ført opp av gulv i overgang gulv/vegg for tidligere- og eventuelt fremtidig badebatteri er ikke utført i henhold til forventet faglig utførelse så lenge rørføringen ikke er skjult.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er i hovedsak fra 2017 og i bad fra 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad, fra 2007. Varmekablene er utbedret i 2021 i henhold til tidligere eier. Termostadbryter til varmekabler er ikke festet tilfredstillende til vegg. LED downlight belysning i bad, fra ukjent år. Halogen downlight belysning i entre og stue, fra ukjent år. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at termostadbryter til varmekabler ikke er festet tilfredstillende til vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Klaffventil fra byggeår foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom (tidligere kjøkken). Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken/stue. Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales utbedret.	

6.9 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser og rullestein på gulv. Fliser, teglstein, glassbyggerstein og malte fliser/teglstein på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2007 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt plast 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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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)

4 manglende gulvfliser i forbindelse med 32 mm avløp plugget i høyde med gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, anses ikke som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til gulvsluk.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende mellom rullestein etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,0 mm lavere enn høyden på gulvfliser. Anbefalt minimumshøyde på dørterskel/oppkant i døråpning på baderomsside er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fallforhold på baderomsgulv til gulvsluk, samt riktig høyde på oppkant i døråpning på baderomsside i henhold til gjeldene forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

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

Klemring til gulvsluk og tettesjikt/membran var delvis ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

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

Rehabilitering av badet med skifte av tettesikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant og ettgreps servantbatteri er montert på laminat benkeplate med underliggende avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. To, veggmontert speil over benk. Ett, veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med glassbyggerstein og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Benkeplate, servant og servantbatteri er montert nytt i 2022.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner til veggklosett, og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i badet. 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
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon og ikke tilgjengelighet på grunn av rørføringer i vegg fra fordelingsskap montert i vegg i tilstøtende soverom til bad. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegger i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre del av vegger i dusjsone.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2007.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og rullestein i bad, forøvrig laminat.

Laminat gulv er montert nytt i 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt noe svikt i laminatgulv i entre.

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

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser, teglstein, glassbyggerstein og malte fliser/teglstein i bad, malt plater/mur i stue/kjøk, malt mur i ett soverom, malt tapet i ett soverom, forøvrig malt teglstein/tapet i entre og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre, bad og stue/kjøkken, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører med inntrukket midtfelt fra senere tid, ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting: Felles brannbalkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant