

Hagegata 36B 0653 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1925

BRA: 86 m²

BRA (ny arealstandard): 99 m²

BRA-i (ny arealstandard): 86 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38542>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Ventilasjon
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Vegger
- Øvrig: Tak
- Øvrig: Innerdører
- Øvrig: Annet utstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.12.2025

Rapportdato
22.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Kai Svane Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Stein Yngve Svane Hansen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

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 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: Hagegata 36B, 0653 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 163 Festenr:

Seksjonsnr: 22 Andelsnr:

Byggeår: 1925

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er definert til boligformål på opprinnelige tegninger gjennom saksinnsyn hos kommunen, men har de siste ca 40 år blitt benyttet til næringsvirksomhet (tannlegekontor).

Leiligheten må ansees som et totalt oppussingsobjekt etter at det ved avsluttet tannlegedrift bl.a ble fjernet mye driftsutstyr slik at f.eks rørføringer og elektrisk anlegg, stedvis montert opp av gulv uavhengig av vegger for tidligere montering til teknisk driftsutstyr, nå i vesentlig grad er løstliggende og ikke forsvarlig plugget eller festet/klamret. Forholdet må utbedres i sin helhet. Det er ikke våtrom i leiligheten og kjøkken må påregnes og oppføres på nytt samt at alle overflater må fornyes.

Enkeltstående sanitærutstyr som f.eks servanter og kummer nedfelt i benker som er benyttet i forbindelse med driftutstyr montert i forskjellige rom blir ikke kommentert i Tilstandsrapporten da dette ansees som naturlig å demontere ved rehabilitering av leiligheten.

Bygård i 5 etasjer pluss kaldtloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Hagegata og Kjelberggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Bygården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	86	86	0	Entre, Wc-rom, kjøkken, bi kjøkken, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	86	86	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	86	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	7	0	7	0	0
Totalt m²	99	86	13	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	7	4
Totalt m²	11	7	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

To kjellerboder på 1,6 m2 og 4,6 m2 merket med henholdsvis 20 og 21.

En loftsbod med gulvareal på ca 11,0 m2 målt under skråtak og 6,7 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, merket 8.

To felles luftebalkonger med adkomst fra trappeoppgang i oppgang B.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995 og 1996.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med kikkehull, fra senere tid ukjent år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Luftblærer i hjørne av enkelte vindusglass må kun ansees som et visuelt problem. Dør mot fellesareal er preget noe bruksslitasje på dørens innside. TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1995 og 1996 har nådd over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, enkelte slarkete vindusgrep og dels defekte foringsplater i forbindelse med vindusgrep, slarkete dörgrep i dør mot fellesareal.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 5,0 cm over full lengde av rommet.
Kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue, kjøkken og ett soverom.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i leiligheten/gården er rehabilitert i 2016 i regi av sameiet med bl.a nye innvendige syrefaste stålrør.

Er det montert ildsted?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Pipemur er synlig for besiktigelse i stue, entre og ett soverom.
Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik med behov for tiltak.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Hoved kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning, ukjent oppføringstidspunkt.

Lyse, glattlakkerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk, lokalt felt med manglende fliser.

Porselens oppvaskkum er preget av krakeleringer i overflaten.

Det er ikke montert hvitevarer.

Enkelte manglende fronter.

Bi kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning, ukjent oppføringstidspunkt.

Åpne benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Det er ikke montert hvitevarer.

Manglende dørronter.

TG-3 er satt med tanke på at innredningen til hoved kjøkken og bi kjøkken er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Full rehabilitering/ombygning må påregnes.

Utbedringskostnader overflater og innredning

150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Det er ingen form for avtrekksventilasjon i hoved kjøkken eller bi kjøkken.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilstandsgrad for manglende ventilasjon er oppsummert under punkt «ventilasjon» i Tilstandsrapporten.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre ventilasjon og luftutveksling (tilluft/avtrekk) ved etablering av kjøkken for boligformål i leiligheten.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger, datert 31.10.1926, bortsett fra at kjøkkeninnredninger er flyttet til definert værelse og tidligere kjøkken er ombygget til rom for tannlegepraksis, Wc-rom er utvidet/ombygget 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
Ekspedisjons-Dokument - Hagegata 36, Våningshus, datert 27.12.1926. Ferdigattest - Hagegata 36 A, B og C. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Rehabilitering av piper). Datert 11.01.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslinganlegg med 3 sensorer i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det ble registrert dårlig sug gjennom to avtrekksventil i himling i wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Sanitærutstyr i Wc-rom:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Veggklostt. Eldre, laminat arbeidsbenk montert på enkel underliggende bærekonstruksjon oppført i trevirke, det er ikke montert fronter. Ett veggmontert skap, montert lavt på vegg.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Det er etablert to større tilluftsspalter i benkeplate med overliggende rist.

Det er antatt montert gulvsluk i gulv under arbeidsbenk som er støpt igjen, ukjent årsak. Gulvsluket er på ingen måte besiktiget eller kan ikke benyttes.

Utskåret, åpent felt i himling i Wc-rom på grunn av tidligere lekkasje via felles avløpsopplegg fra overliggende bad, i henhold til eiers representant. Lekkasjeforholdet skal være utbedret i regi av sameiets forsikringsselskap.

TG-3 er satt med tanke på at innredningen i Wc-rom er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Full rehabilitering/ombygning må påregnes.

Det er ikke våtrom i leiligheten med etablert fungerende gulvsluk.

Det vil være naturlig å benytte dagens Wc-rom til fremtidig bad/wc ved full rehabilitering og oppføring av nytt gulvsluk og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er i vesentlig grad benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i leiligheten er fra ukjent år. Felles avløpsopplegg fra senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør TG-3	
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. Det er ikke oppført funksjonelt gulvsluk i leiligheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Det ble registrert innsnevring av rørdimensjon på avløpsrør i benkeskap i kjøkken fra 50 mm til 32 mm som ikke er en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på økt mulighet for tette avløpsrør. Det ble registrert stedvis åpne avløpsrør som ikke var pugget etter frakobling fra driftsutstyr. Avløpsrør er stedvis ført opp av gulv uten tildekking og tilfredstillende klamring. TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne avløpsrør og kontroll av riktig fall på rørføringer, samt at avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full omlegging og montering av nye avløpsrør i leiligheten må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger og kobberrør er benyttet i leiligheten. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av antatt kobberrør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten fra ukjent år. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Deler av røropplegget i leiligheten var ikke plugget som medførte at stoppekraner ikke kunne åpnes og røropplegget/tappesteder ikke kunne funksjonstestes. Kaldtvanns stoppekran for Wc-rom ble ikke registrert i leiligheten noe som medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann. Felles varmtvannsbereder i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år. TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne vannrør som ikke var stengt/plugget, at vannrør i leiligheten ikke er tilfredstillende klamret/festet til vegg, at vannrør stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i rommet uten tilknytning til vegger, samt at vannrør i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full omlegging og montering av nytt røropplegg i leiligheten må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
To sikringsskap er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
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. Ukjent når elektrisk anlegg i leiligheten er montert. Store deler av elektrisk anlegg i leiligheten er ikke jodet.	

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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Elektrisk oppvarming.
Downlight belysning i entre.
Det er etablert overlys med underliggende antatt frostet glassflater integrert i himling i to rom.

To sikringsskap er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

TG-3 er satt med tanke på at store deler av elektrisk anlegg i leiligheten ikke er festet tilfredstillende til underlag og ikke montert i henhold til forventet faglig utførelse, stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i rommet uten tilknytning til vegger, alder på deler av anlegget i leiligheten, at store deler av elektrisk anlegg ikke er jordnet, samt at elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Full rehabilitering/omlegging av elektrisk anlegg i leiligheten må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Dårlig sug gjennom to avtrekksventiler i himling i Wc-rom og gjennom dels overbygget avtrekksventil i vegg i entre. Det er ikke avtrekksventiler tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i hoved kjøkken eller bi kjøkken. Det er etablert to tilluftsventiler gjennom yttervegg i nisje i ett definert soverom. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i leiligheten.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i Wc-rom, lakkert tregulv i stue, vinyl i ett soverom, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Lakkert tregulv i stue er stedvis preget av bruksslitasje og større glipper mellom originale trebord. Enkelte rom har borede hull i gulvsjikt sentralt i rommet på grunn av rørføringer montert til tidligere driftsutstyr. Gulv i leiligheten er generelt preget av bruksslitasje og aldring. TG-2 er satt med tanke på behov for lokale utbedringer og rehabilitering av alle gulv i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering/rehabilitering av alle gulv i leiligheten må påregnes.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser og malt mur i Wc-rom, malt glassfiberstrie i kjøkken, fliser og malt glassfiberstrie i bi kjøkken, malt profilert brystningspanel/tapet i stue, malt glassfiberstrie/mur i ett soverom, malt mur i entre og ett soverom,
Oppsummering av øvrig
TG-2
TG-2 er satt med tanke på at alle vegger er preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering og rehabilitering av alle veggflater må påregnes.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater/rabitzpuss i Wc-rom, malt rabitzpuss i stue og ett soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,72 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at alle tak er preget av aldring og bruksslitasje, samt stedvis sprekk/rissdannelser i rabitzhimling i stue.
Det forutsettes at utskåret del av himling i Wc-rom etter vannlekkasje via felles avløpsopplegg fra overliggende leilighet utbedres i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering/rehabilitering av alle takflater må påregnes.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre foldedør mellom entre og bi kjøkken.

Enkel, glatt foliert svingdør med glassfelt mellom kjøkken og bi kjøkken.

To, malte fløydører som fyllingsdører fra byggeår i leiligheten.

Malte, profilerte tredører fra antatt byggeår - hvorav en dør til definert soverom med glassfelt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og definert soverom er vanskelig/ikke mulig å lukke og har behov for bedre tilpassing i dørramme.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

4 dørtelefon med åpner i leiligheten - hvorav 3 stk. er løst hengende og det er ukjent om disse fungerer.

Integrert garderobeskap i entre fra antatt opprinnelsen.

TG-2 er satt med tanke på 3 løst hengende dørtelefoner i leiligheten. Dørtelefonene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Funksjonsfeil ved at dør til integrert garderobeskap i entre ikke var mulig å lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/wc