

Schweigaards gate 56A 0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 74 m²

BRA (ny arealstandard): 84 m²

BRA-i (ny arealstandard): 74 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

1

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/29223>

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

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Mellomgang, målt ca 3,2 cm over en lokal lengde på 1,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 3,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.

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

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført og bygget med 30 års standard i ca 1986.
Plast gulvsluk fra oppføringsår.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Veggmontert speil i over servant (2020). Eldre klosett. Dusjkabinett (2020) med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin i servantskap.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da dusjkabinett er oppført.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Løse fliser på gulv under dusjkabinett.
Stedvis bompuss under gulvfliser.
Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater, det ble målt noe motfall til gulvsluk i område under vindu.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1986.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.

Funksjonsfeil ved at ett vindu i bad er vanskelig å åpne/lukke, enkelte vinduer og vinduslukkere er trege å åpne/lukke og at dør mot fellesareal er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Ett lite vindu i bad er innvendig blendet igjen/plateslått og ikke mulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at lys i ventilatoren ikke lar seg slå av uten at strømkontakten i overskap tas ut og en defekt lyspære.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, 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 borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad.

Kaldtvanns hovedstoppekran i bad fungerer som tiltenkt.

Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringssdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å fremskaffe kranoverdel/nøkkel til Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra antatt ca 1986. Termostat til varmekabler i bad er montert ny i 2023.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Hovedsikringsskap og mindre tilleggssikringsskap er plassert i mellomgang med automatsikringer.

Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal.

Elektrisk anlegg i hovedsikringsskap er montert nytt i 2023 og i tilleggssikringsskap nytt i 2010.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent i 2025 gjennom Elvia, dokument datert 30.04.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i hovedsikringsskap med montering av nye automatsikringer i 2022, dokument datert 10.10.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2025 med arbeidsbeskrivelse: Levert og montert 2 stk stikk i stuer og montert taklampe i gang, dokument datert 26.04.2025.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad over dusjkabinett.

Avtrekksventil i kjøkken er montert bak overskap og fungerer dårlig.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 1-stavs eikeparkett er generelt preget av bruksslitasje i overflaten, samt stedvis knirk og større glipper mellom parkettstaver.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at en fyllingsdør til ett soverom er vanskelig lukke på grunn av at låskasse i dørblad er dårlig tilpasset motpart i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i kasse plassert på gulv i bad og var ikke mulig å besiktige. Varmeregulering til varmtvannsbereder styres via trinnbryter montert på vegg i mellomgang.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i henhold til levetidsbetraktning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Linnea Elisabeth Vågen Svensson

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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Schweigaards gate 56A, 0656 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	376	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	7	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1899					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er preget av en eldre og utidsmessig standard.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port, bakgård og trappeoppgang fra Schweigaards gate.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer 7 biloppstillingsplasser som fordeles etter styrets bestemmelser.

Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Valm takkonstruksjon i tre tekket med eldre plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv.

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	74	74	0	Entre, mellomgang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	74	74	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	74	74	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	84	74	10	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
Totalt m²	10	0	10

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 10,3 m2.
To loftsboder med gulvareal på henholdsvis ca 5,0 og 5,2 m2 målt under skråtak. Loftsbodene er ikke målverdige i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom, enkelt felleslokale for sammenkomster i bakbygning og felles toalettrom i 1.etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1984.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull fra ca 1995.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke. Funksjonsfeil ved at ett vindu i bad er vanskelig å åpne/lukke, enkelte vinduer og vinduslukkere er trege å åpne/lukke og at dør mot fellesareal er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Ett lite vindu i bad er innvendig blendet igjen/plateslått og ikke mulig å besiktige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Mellomgang, målt ca 3,2 cm over en lokal lengde på 1,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 3,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.

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 stue er rehabilitert i 2018 i regi av borettslaget med ny innvendig glidestøp.
Pipeløp i ett soverom (stort) er ikke i drift, i henhold til eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, montert ny i 2016.
Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

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

Ja

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

Nei

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

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue og en side i ett soverom (stort). Pipemur er tildekket i mellomgang, tilstøtende til ildsted i stue, og kan derfor ikke besiktiges.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved besiktigelse av 4 tilgjengelig sider av pipemur i stue og ett soverom.

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?

Nei

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med mørk kompositt benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og kjøl/frys. Frittstående oppvakmaskin.

Komfyrvakt er ikke montert.

Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling i område rundt åpning til avløpsrør etter tidligere lekkasje fra kjøkkenavløp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen 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.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra antatt 2010.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren. Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at lys i ventilatoren ikke lar seg slå av uten at strømkontakten i overskap tas ut og en defekt lyspære.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det ble ikke funnet relevant tegningsgrunnlag i planinnsyn hos kommunen.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Expeditions-Dokument - Schweigaards gate 56. Oppføring av Våningshus, attestert 12.09.1900.

Ferdigattest - Schweigaards gate 56 A-B . Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av 6 balkonger).

Datert 21.01.2015.

Ferdigattest - Schweigaards gate 56 A-B. Tiltaksart: Vesentlig reparasjon (rehabilitering av 3 skorsteiner). Datert 10.09.2018.

Ferdigattest - Schweigaards gate 56. Arbeidets art: Utbedring til 30 års standard, sammenslåing av leiligheter, innredning av bad, wc og kjøkken for hver leilighet. Datert 19.08. 1987. Ferdigbesiktigelse datert 30.09.1986.

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. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2013.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1986. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1986 og 2020 i bad og ca 1986 og 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, 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 borettslaget sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er i vesentlig grad benyttet i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsopplegg fra ca 1986. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1986.	

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?	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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Kaldtvanns hovedstoppekran i bad fungerer som tiltenkt. Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å fremskaffe kranoverdel/nøkkel til Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.	

6.8 Elektrisk

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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra antatt ca 1986. Termostat til varmekabler i bad er montert ny i 2023.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Hovedsikringsskap og mindre tilleggssikringsskap er plassert i mellomgang med automatsikringer.

Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Elektrisk anlegg i hovedsikringsskap er montert nytt i 2023 og i tilleggssikringsskap nytt i 2010.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent i 2025 gjennom Elvia, dokument datert 30.04.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i hovedsikringsskap med montering av nye automatsikringer i 2022, dokument datert 10.10.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2025 med arbeidsbeskrivelse: Levert og montert 2 stk stikk i stuer og montert taklampe i gang, dokument datert 26.04.2025.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Innebygget varmtvannsbereder plassert på gulv i bad.

Årstall

Eldre, fra ukjent år.

Størrelse

Ca 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Varmtvannsberederen er innebygget i kasse plassert på gulv i bad og var ikke mulig å besiktige. Varmeregulering til varmtvannsbereder styres via trinnbryter montert på vegg i mellomgang.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i henhold til levetidsbetraktning.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad over dusjkabinett.
Avtrekksventil i kjøkken er montert bak overskap og fungerer dårlig.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Badet ble oppført og bygget med 30 års standard i ca 1986.
Plast gulvsluk fra oppføringsår.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Sanitærutstyr i bad:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Veggmontert speil i over servant (2020). Eldre klosett. Dusjkabinett (2020) med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin i servantskap.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da dusjkabinett er oppført.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Løse fliser på gulv under dusjkabinett.
Stedvis bompuss under gulvfliser.
Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater, det ble målt noe motfall til gulvsluk i område under vindu.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1986.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at 1-stavs eikeparkett er generelt preget av bruksslitasje i overflaten, samt stedvis knirk og større glipper mellom parkettstaver.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malt tapet i bad, malt panel/glassfiberstrie mellomgang, malte plater/glassfiberstrie i ett soverom, malte plater/mur/glassfiberstrie i ett soverom. forøvrig malt plater/mur.

Ett tidligere større soverom ble inndelt i to soverom i 2010, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Sprekk i veggplate lokalt over ett hjørne av døråpning i stue, forholdet skyldes antatt setninger i gården.

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

6.14 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malt rabbitz puss i mellomgang, malte takessplater i kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,69 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lys, malt fyllingsdør fra byggeår mellom entre og stue.

Lys, malt fyllingsdør fra byggeår til ett soverom med glassfelt.

Malt, profilert fløydør til ett soverom.

Eldre, malt, profilert baderomsdør.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at en fyllingsdør til ett soverom er vanskelig lukke på grunn av at låskasse i dørblad er dårlig tilpasset motpart i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.

Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2006.

Frittstående garderobeskap i mellomgang fra 2020.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

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