

Totengata 1 0658 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1905

BRA: 64 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 64 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

11

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/30768>

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

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år (fra byggets opprinnelse) i terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede nedløpsvann fra takrenner og nedløpsrør i størst mulig grad bort fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av en yttervegg i definert garderoberom i kjeller. Det ble ikke registrert negative forhold.

Innvendige, utforede vegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risiko konstruksjon.

Det ble ikke registrert negative forhold som f.eks strukturendringer, fuktskjolder eller fargenyanser i overflaten av veggplater på befaringsdag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjeller.

Luftespalter er montert i tre vindusramme i kjeller i vesentlig dyp vindusåpning gjennom grunnmur.

Luftespaltene ble ikke funnksjonstestet på befaringsdag på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Eier opplyser at åpne/lukkefunksjonen i luftespalter fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noe form for ventilering i kjeller og at det generelt anbefales en bedre luftutveksling og ventilasjon i rom som eventuelt benyttes over tid (rom for varig opphold).

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering/luftutveksling bør etableres i kjeller før benyttelse av rommene over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1981 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 og noe sprekkdannelse i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1981 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i leiligheten er forblendet med antatt malte, keramiske dekorfliser. Det antas at dekorfliser og benyttet maling er ildfaste produkter.

TG-2 er satt med tanke på at en heltre foringsplate/endeboard på vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn er montert kun 22 cm fra døråpning til peisovn, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever minimum 30 cm avstand.

Ukjent om vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn, som må fungere som pipemur, er oppført med brannhemmende plater innenfor malte keramiske dekorfliser. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på forholdet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet.

I henhold til eier er ikke pipeløp innvendig rehabilitert i senere tid.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

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

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten. Kaldtvanns hovedstoppekran til bygget må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Kaldtvanns hovedstoppekran og reduksjonsventil med manometer for bygget er montert i kott/vaskerom i kjeller i leiligheten, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten og andre seksjoner i sameiet da det anbefales/kreves tilgang til kaldtvanns hovedstoppekran i bygget.

Kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kranoverdel til frostfri vannutkaster montert på yttervegg er defekt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere intern hovedstoppekran for leiligheten, samt å omplassere hovedstoppekran for bygget til innvendig fellesareal som kan betjenes av alle seksjonseier.

Utskiftning av kobberrør i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i alle rom i kjeller.

Halogen downlight belysning i trappegang og ett innredet rom i kjeller.

Innfelt lys i en vegg i garderoberom i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen på 25 ampere sitter i hovedtavle montert utvendig mot yttervegg.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er antatt montert nytt i senere tid, ukjent år.

Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.02.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis manglende fugemasse mellom gulvfliser og rundt slukrist.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 0,5 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Oppsummering

Funksjonsfeil ved at gulvsluk i kott/vaskerom ikke var mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon.

Forholdet med fastmontert slukrist er utbedret etter undertegnedes befaring. Bilder av eldre plast gulvsluk er oversendt i ettertid, men vurdering av eventuelle avvik i forbindelse med gulvsluket/vannlås/klemring osv. var ikke mulig å gjøre på en tilfredstillende måte ut ifra bilde.

TG-2 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom i henhold til levetidsbetraktning på 20-25 år, at kaldtvanns tappekran i kott/vaskerom var festet dårlig til vegg og at plast avløpsrør for vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom fra ukjent år bør påregnes på noe sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Steen Ivar Dalgaard Jensen**

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 og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Totengata 1, 0658 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	329	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1905** - Leiligheten er ombygget fra næringsdel til boligformål i ca 2000 i henhold til opplysninger hentet fra planinnsyn hos kommunen.
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.

Tremannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via mindre forhage, to trinns utvendig steintrapp og separat inngang fra Totengata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Tremannsboligen er oppført med grunnmur av naturstein og murverk, støpte kjellergulv. Yttervegger oppført av antatt reisverk og forblendet med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår, flermannsboligen er antatt ikke utvendig etterisolert i senere tid. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein.

Det er montert stedvis snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Nedre trinn til utvendig steintrapp foran inngangsdør er ikke fastmontert og fremstår som ustabil.

Stedvis skader og oppsprekking i utvendig pusset grunnmur mot gater. Svært tykk grunnmur som kan besiktiges gjennom tre vindusåpninger i kjeller.

Utvendig, stående, malt trepanel og annet trevirke er stedvis preget av aldring, noe sprekkdannelser i trevirke ned mot vannbord og har behov for oppgraderinger.

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	32	32	0	Entre/Vf, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning og trapp.	
Kjeller	32	27	5	Trappegang, kott/vaskerom, garderoberom, to innredede rom.	
Totalt m²	64	59	5		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	32	4	0	0
Kjeller	32	32	0	0	0
Totalt m²	68	64	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	33	32	1
Totalt m²	33	32	1

Kommentar til arealberegning

Definert kott/vaskerom i kjeller med netto gulvareal på ca 1,0 m2 er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en utebod på ca 4,2 m2 i forbindelse med bodrekke oppført på felles uteareal som disponeres av leiligheten.

Dør til utebod er preget av malingavflassing og råteskader i nedkant.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det antas at det er benyttet drenerende masser mellom terreng og støpt såle, og at eventuelt drenerør er lagt på nivå under støpt såle for å lede vann bort fra byggmassen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år (fra byggets opprinnelse) i terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å lede nedløpsvann fra takrenner og nedløpsrør i størst mulig grad bort fra grunnmur.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet i ca 2000.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Det er foretatt hulltaking i nedre del av en yttervegg i definert garderoberom i kjeller. Det ble ikke registrert negative forhold.

Innvendige, utforede vegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risiko konstruksjon.

Det ble ikke registrert negative forhold som f.eks. strukturendringer, fuktskjolder eller fargenyanser i overflaten av veggplater på befaringsdag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjeller.

Luftespalter er montert i tre vindusramme i kjeller i vesentlig dyp vindusåpning gjennom grunnmur. Luftespaltene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Eier opplyser at åpne/lukkefunksjonen i luftespalter fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noe form for ventilerings i kjeller og at det generelt anbefales en bedre luftutveksling og ventilasjon i rom som eventuelt benyttes over tid (rom for varig opphold).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilerings/luftutveksling bør etableres i kjeller før benyttelse av rommene over tid.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 1981 i 1.etasje og ukjent år i kjeller.

Det er ikke montert godkjente rømningsvinduer i kjeller.

Luftespalter er montert i vindusrammer i kjeller.

Eldre ytterdør er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås og kikkhull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.

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?

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 vinduer fra 1981 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 og noe sprekkdannelse i trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer fra 1981 bør påregnes i nær fremtid.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter i gulv ble det i: Ett innredet rom i kjeller, målt ca 0,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter på gulv i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue/kjøkken. Det er montert fliser på gulv under og i forkant av peisovn i stue. Ildsted er ikke funksjonstestet på befaringsdag, men eier opplyser at peisovnen fungerer normalt godt.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Pipemur i leiligheten er forblendet med antatt malte, keramiske dekorfliser. Det antas at dekorfliser og benyttet maling er ildfaste produkter. TG-2 er satt med tanke på at en heltre foringsplate/endeboard på vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn er montert kun 22 cm fra døråpning til peisovn, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever minimum 30 cm avstand. Ukjent om vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn, som må fungere som pipemur, er oppført med brannhemmende plater innenfor malte keramiske dekorfliser. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på forholdet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdet.

I henhold til eier er ikke pipeløp innvendig rehabilitert i senere tid.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

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

6.6 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

Åpen kjøkkenløsning i stue:

Plassbygget innredning av heltre plater som er behandlet med olje, samt en skuffe stamme fra IKEA. Marmor benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø/frys.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2012, i henhold til eier.

Innredningen fremstår som 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

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr, fra 2012.

Eier opplyser at avtrekk fra ventilator er ført ut av yttervegg.

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Sivilarkitekt Kyrre Pedersen av 1.etasje og kjeller, datert 16.06.2000, bortsett fra ett manglende kjellervindu mot Strømsveien. Innsetting av vinduer er søknadspliktig som fasadeendring. Det foreligger dokument fra Plan- og bygningsetaten med betegnelse «Tillatelse til tiltak - Totengata 1» hvor det bl.a er beskrevet under punkt «Kort beskrivelse av søknad» Endringene gjelder etablering av tre kjeller vinduer, gjenetablering av trapp og dør mot gate samt endring av dør mot bakgård. Deler av tiltaket er utført ulovlig og omsøkes i etterkant. Dokumentet datert 06.06.2023. er på 7 sider og anbefales å lese.	
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 for Totengata 1, angående: Butikkforandring. Attestert 31.07.1905. Ferdigattest - Totengata 1. Tiltaksart: Bruksendring av butikk til bolig, datert 20.11.2001. Tillatelse til tiltak - Totengata 1. Tiltaksart: Fasadeendring, datert 06.06.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I henhold til brannforskrifter kreves det to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplan med rom for varig opphold. Krav til to rømningsretninger er ikke tilfredsstilt i kjeller. De forskjellige rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
To brannslukningsapparater fra henholdsvis april 2017 og ett nyinnkjøpt i 2025. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Trapp oppført med 90 graders retningsforandring. Oppført plassbygget, som støpt betongtrapp med lukkede opptrinn og overliggende heltre eik inntrinn, behandlet med olje. Rekkverk av murverk i øvre del av trappeløp på en side, forblendet med malte, kjeramiske dekorfliser på rekkverkets innside, samt overliggende heltre behandlet oljet trebord.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde ca 60 cm, målt på innside av trappeløp ved smalest punkt, da trappeløp har varierende bredde, samt manglende rekkverk/håndløper og fallsikring. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm. Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig plast avløpsrør til bad og kjøkken i 1.etasje er fra antatt ca 2012, og avløpsrør til vaskemaskin i kott/vaskerom i kjeller fra antatt ca 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. En inspeksjonsluke mot rørkasse i kjeller er dårlig festet til vegg. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er i vesentlig grad skjult rørføring av kobberrør og plastrør benyttet i leiligheten, bortsett fra åpen rørføring av kobberrør i kott/vaskerom i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skjult rørføring i bad er fra antatt ca 2000, i kjøkken fra dels 2000 og 2012 samt fra ukjent år i kott/vaskerom i kjeller. Frostfri vannutkaster er montert på yttervegg med plast rørføring fra benkeskap i kjøkken.	
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten. Kaldtvanns hovedstoppekran til bygget må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Kaldtvanns hovedstoppekran og reduksjonsventil med manometer for bygget er montert i kott/vaskerom i kjeller i leiligheten, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten og andre seksjoner i sameiet da det anbefales/kreves tilgang til kaldtvanns hovedstoppekran i bygget. Kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kranoverdel til frostfri vannutkaster montert på yttervegg er defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere intern hovedstoppekran for leiligheten, samt å omplassere hovedstoppekran for bygget til innvendig fellesareal som kan betjenes av alle seksjonseier. Utskiftning av kobberrør i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

6.11 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i alle rom i kjeller.

Halogen downlight belysning i trappegang og ett innredet rom i kjeller.

Innfelt lys i en vegg i garderoberom i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen på 25 ampere sitter i hovedtavle montert utvendig mot yttervegg.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er antatt montert nytt i senere tid, ukjent år.

Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.02.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kott/vaskerom i kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
76 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år. Separat varmtvannsbereder montert på gulv i kott/vaskerom. Rommet har gulvsluk og er å anse som et våtrom.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i bad i 1.etasje med elektrisk avtrekksvifte montert i front. Elektrisk avtrekksvifte i bad er dampstyrt og ble ikke funksjonstestet på befaringsdag. Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i 1.etasje eller kjeller. Luftespalter er montert i vindusrammer i kjeller.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering og luftutveksling i leiligheten	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Mosaikkfliser på gulv og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2012 i henhold til eier med bl.a nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr. Det er i tillegg montert nye vannbestandige plater på vegg bak veggfliser. Plast gulvsluk fra antatt ca 2000 er benyttet.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.	
TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis manglende fugemasse mellom gulvfliser og rundt slukrist.	
Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 0,5 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra antatt ca 2000 med klemring for foliemembran. Alder på gulvsluk er vurdert ut ifra ferdigattest på bruksendring av seksjon 1 fra næring til boligformål, datert 20.11.2001.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.	
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på liten plassbygget servantbenk. Veggklosett. Flislagt dusjvegg og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

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

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

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i badet med elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert i forkant av avtrekk. Eier opplyser om normalt godt sug gjennom viften.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegg til dusjsonen på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke framlagt noen dokumentasjon på oppføringen av badet i ca 2000 eller oppgraderingen av badet i 2012.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Mosaikkfliser i bad, forøvrig fliser.

Kjeller:
Fliser i trappegang og kott/vaskerom, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i bad, malte glassfiberstrie i entre/Vf, mosaikkfliser og malte dekorfliser/plater i stue/kjøkken.

Kjeller:
Malte plater i garderobesrom og ett innredet rom, malte lecablokker/murverk og plater samt åpent bindingsverk i kott/vaskerom, forøvrig malte dekorfliser/mur/plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malt trepanel i entre/Vf, forøvrig malte plater.

Kjeller:
Malt plater/mur i kott/vaskerom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje er målt til ca 2,38 m.
Takhøyden i to innredede rom i kjeller er målt til henholdsvis ca 2,06 og 2,18 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lett, profilert dør med frosted glass til ett innredet rom i kjeller, fra ca 2010.
Eldre, lyse, malte, profilerte dører til kott/vaskerom, ett innredet rom i kjeller og dører i 1.etasje, en dør med glassfelt mellom entre/Vf og stue.
Det er etablert 5 tilluftshull i nedkant av baderomsdør.

Skyvedør mot garderoberom i kjeller er montert i ettertid av undertegnades befaring og er derfor ikke besiktiget.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe tung å lukke.
Førøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørklokke, fungerte ikke på befaringsdag.
Skyvedørgarderobe i entre/Vf.
5 frittstående garderoberom i kjeller.

Kott/vaskerom:

Rommet er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og eldre gulvsluk fra ukjent år.
Gulvsluket var ikke mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon mot gulvfliser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Funksjonsfeil ved at gulvsluk i kott/vaskerom ikke var mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon.
Forholdet med fastmontert slukrist er utbedret etter undertegnades befaring. Bilder av eldre plast gulvsluk er oversendt i ettertid, men vurdering av eventuelle avvik i forbindelse med gulvsluket/vannlås/klemring osv. var ikke mulig å gjøre på en tilfredstillende måte ut ifra bilde.

TG-2 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom i henhold til levetidsbetraktning på 20-25 år, at kaldtvanns tappekran i kott/vaskerom var festet dårlig til vegg og at plast avløpsrør for vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom fra ukjent år bør påregnes på noe sikt.

6.20 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant