

Arups gate 14B 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1893

BRA: 69 m²

BRA (ny arealstandard): 82 m²

BRA-i (ny arealstandard): 69 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/37255>

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

- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.10.2025

Rapportdato
28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Emine Isciel

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: Arups gate 14B, 0192 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	28	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	7	Leilighetsnr:		

Byggeår: 1893
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Arups gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende 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.

Saltakkonstruksjon i tre tekhet med profil takplater.

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

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Ny drenering mot grunnmur under terrengnivå i bakgården er etablert i 2024 i henhold til eier.

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
4. etasje	69	69	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue, mellomgang, 2 soverom.	
Totalt m²	69	69	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	69	69	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	82	69	13	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 9,2 m2 og en loftsbod på ca 4,4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1982 i kjøkken. 3-lags isolerglassvinduer fra 1985 mot gate. Doble vinduer fra byggeår i kjøkken, som ett mindre vindu. Vinduer mot gate har etablert luftespale i vindusrammer, det er ikke montert innvendige luftespjeld foran luftespaltene med åpne/lukke funksjon. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1985. Klassifiseringsmerking som viser nivå på lydklassifisering i rygg av dørblad er overmalt. Døren har slarkete dørgrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For alder på vinduer og dør mot fellesareal, se 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?	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 1982 og 1985 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, vindusrammer er utvendig preget av aldring og stedvis noe oppsprekking i trevirke og funksjonsfeil ved at ett vindu og vindusgrep i kjøkken er vanskelig å åpne/lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1982 og 1985 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:
Stue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett sovrom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 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.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue og antatt i soverom er rehabilitert i 2006 i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør, i henhold til tidligere eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue fra ca 2021.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og trekk.

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?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og dels en side i åpent kjøkken.
Pipemur i soverom er innebygget i garderobeløsning og derfor vanskelig/ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.
Det stilles kun 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.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv, foran peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter, samt at pipemur i soverom i vesentlig grad er innebygget i garderobeløsning og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fristille alle sider av pipemur i leiligheten så tilfredstillende besiktigelse kan gjennomføres.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017. Lyse, glatte, folierte fronter fra Kvik kjøkken samt kryssfiner fronter og hylleløsning. Lys kompakt laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Opplegg vaskemaskinsøyle i garderobeløsning i entre, tilstøtende til kjøkkeninnredning. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen 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.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.	
Oppsummering av avtrekk	
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Asplan Prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert soverom er i senere tid inndelt/ombygget til to soverom og mellomgang med oppførte lettvegger, samt at lettvegg mellom entre og kjøkken er demontert i senere tid, ukjent år. Nevnte ombygginger er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
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
Bygningsanmeldelse - Arups gate 14. Oppføring av Våningshus i 4 etasjer. Datert 26.11.1892. Expeditions-Dokument - Arups gate 14. Oppføring av Våningshus. Attestert 29.11.1893 Ferdigattest - Arups gate 14. Arbeidets art: Innredning bad og WC, utskiftning av vinduer, m.m. Datert 08.10.1986. Ferdigattest - Arups gate 14. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i gården). Datert 16.12.1998.	
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 1 sensorer i leiligheten samt fellesareal.
En røykvarsler fra ukjent år.
Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra kjøkkenvindu.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.
Felles plast- og støpejerns avløpsopplegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Felles plast avløpsopplegg fra antatt ca 1985. Felles støpejerns avløpsopplegg fra antatt ca 1936.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1985 og 2017 i bad og 2017 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 benyttet som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1985 og 1999 i bad, fra ca 1985 og 2017 i kjøkken. Felles kaldtvannssopplegg i gården fra antatt ca 1985.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert bak flislagt luke i vegg i bad. Hovedstoppekranen fungerer som tiltenkt. I tillegg er det montert stoppekraner i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1985 og 1999 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

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 entre og åpent kjøkken fra 2017, ukjent år i bad.

LED downlight belysning i entre fra 2023 og fra 2025 i bad.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre med jordfeil automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2017, i henhold til tidligere eier.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 som er på 25 ampere og ikke 20 ampere som oppført.

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 er i stor grad oppgradert i 2016- 2017 i henhold til tidligere eier.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 13.01.2025.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Separat varmtvannsbereder over himling i bad.

Fundament

Innebygget varmtvannsbereder plassert på veggmonterte bærejern over himling i bad. Adkomst via mindre inspeksjonsluke i himling.

Årstall

Antatt ca 1985.

Størrelse

Ca 110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke alder på varmtvannsbereder fra antatt ca 1985, innebygget over himling i bad. Det ble registrert vesentlige rustdannelser på ytre stål mantel og tappeplugg til bereder, fuktskjolder fra antatt tidligere vannlekkasjer ble registrert på bereder og på oversiden av inspeksjonsluke i himling. Berederen er ikke lekkasjesikret. Det er ikke etablert avrenningsspalte i inspeksjonsluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Kontroll av ventilasjonsanlegget ble gjennomført i gården i 2024, i henhold til eier.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Balansert, mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og kjøkken. Felles ventilasjonsaggregat er montert på loft.

Ventilasjonsanlegget ble etablert i gården i ca 1998.

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate uten innvendige åpne/lukke spjeld.

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 via Oslo Byfornyelse i ca 1985 med bl.a plast gulvsluk, senere er taket i badet senket med ny himling i 2022, ny servant og servantskap samt nytt klosett i 2017, i henhold til tidligere prospekt.

Malte fliser på gulv og fliser på vegger fra antatt senere tid. Gulvfliser er malt i 2024.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på antatt kompakt laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett.

Innebygget badekar med togreps badebatteri.

Dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Klosett er festet noe statisk dårlig til gulv med silikonfuge.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i våtsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist er ca 2,0 cm.

Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av plast vannlås og klemring for tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning av støp og 32 mm avløpsrør dykket ned i vannlås.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1985 i henhold til levetidsbetraktning.

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

Malte fliser i bad, behandlet industrigulv i entre og åpent kjøkken, forøvrig lakkert tregulv.

Industrigulv i entre og åpent kjøkken er montert i 2017, senere slipt og behandlet med Steinfix i 2022.

Tregulv er slipt og lakkert i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulv i leiligheten fremstår som godt ivarettatte.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, rupanel og malte plater i mellomgang, malte plater/rupanel i ett soverom, malte plater i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Kryssfiner plater i entre, malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue, malt rabbitpuss med dels stukkatur i begge soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,05 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i rabbitpuss i stue.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør fra antatt 2017.
Malte fyllingsdører fra byggeår til begge soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot entre.
En fyllingsdør til soverom er avkuttet i overkant.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at en soveromsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering 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.
Integrert, plassbygget garderobeløsning i entre oppført med kryssfiner plater og Elfa innredning som hylleløsning.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral