

# Dælenenggata 9 0567 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1934

BRA: 56 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 61 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 56 m<sup>2</sup>

### 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26771>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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:  
Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Entre, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 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 bygget.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipemur i stue og soverom er synlig for kontroll på alle sider.  
I henhold til brannforskrifter stilles det kun krav til to synlige sider av pipemur når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør.

TG-2 er satt med tanke på enkelte setningssprekker i pipemur i stue og soverom, men det antas at sprekkdannelsene i pipemur ikke medfører brannfare eller økt fare for piperøyk i leiligheten da pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør.  
Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold med sprekkdannelser i pipemur.  
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

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 selskapet sitt ansvar.  
Den fremkommer ikke alder for når plast avløpsopplegg i bad er montert, men det antas en alder hvor det vil være en økt risiko for skader eller følgeskader.

TG-2 er satt med tanke på at det bør påregnes utskiftning av avløpsrør i bad i nær fremtid.

## Vannledninger

### Oppsummering

Ballofix stoppekran på kaldtvanninntak i benkeskap i kjøkken og to Ballofix stoppekraner montert åpent på vegg i bad stenger vannet til tappesteder i leiligheten.

Ballofix stoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at rørføring av kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberrør i leiligheten i nær fremtid.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og bod i 2024, dokument datert 28.06.2024.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

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 eiltsyn) 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte, at jordingskabel i gulvsluket i badet ikke er koblet til jord og at deler av elektrisk anlegg i leiligheten er underdimensjonert i henhold til eier.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

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

Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken da avtrekkskanal antatt er innebygget i nyoppført bod, i henhold til byggetegninger fra opprinnelsen. Eventuelt eksisterende innebygget oppdriftskanal fra byggeår er ikke besiktiget.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken.

Det er ikke luftespalte i vindusrammer i leiligheten.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokale nivåforskjeller i høyde på gulvfliser, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuger og fugemasse i dusjsone, bompuss under enkelte fliser, stedvis vesentlige sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser og sprekkdannelser i en flis på servantbenk rundt servantbatteri.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rehabilitere badet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra ukjent år.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servant, servantbenk og servantskap er preget av aldring og bruksslitasje. Forøvrig ble det ikke registrert avvik på sanitærutstyr.

### Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

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

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

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med sprekkdannelser i gulvfliser i åpent kjøkken, samt lokale sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i bod.

#### **Anbefalte tiltak**

Utbedre overnevnte forhold.

---

### **Øvrig: Innerdører**

#### **Oppsummering**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at soveromsdør er vanskelig/ikke mulig å lukke på grunn av eldre defekt låskasse i døren og at baderomsdør er treg å åpne/lukke på grunn av at dørblad kommer i kontakt med dørramme og har behov for justering.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## **Bygningsdeler med TG-IU**

### **Varmtvannsbereder**

#### **Oppsummering**

TG-IU er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert på vegg i innvendig bod i leiligheten bak vaskemaskinsøyle og var derfor ikke mulig å besiktige på tilstrekkelig måte.

Rørføringer i bod, sikkerhetsventil, eventuelle stoppekraner, lekkasjesikring og strømtilkoblinger var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å undersøke om det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller annen form for lekkasjesikring og om det er fast strømtilkobling til berederen.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
28.1.2025

Rapportdato  
31.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Hanna Meidell Noodt og Tarjei Neset

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTAKSERING



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på 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: Dælenenggata 9, 0567 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 227      Bruksnr: 74      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr: 8

Byggeår: 1934

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men lokale utbedringer må påregnes, se bygnings teknisk beskrivelse.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Dælenenggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtak konstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, vesentlige setningsprekker i vegger i felles trappeoppgang og på loft samt stedvis vesentlig skjevheter i gulv i kjeller.

## 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	56	53	3	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og soverom.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>3</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,7 m2 og en loftsbod med ca 6,6 m2 gulvareal målt under skråtak, loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri i selskapet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2023.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusramme.	
Eldre dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert. Låskasse til tidligere sikkerhetslås er fjernet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.	

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 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 bygget.	

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er rehabilitert i 2023 med innvendige syrefaste stålrør, i regi av selskapet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn er oppført i stue, fra ukjent år. Ildfast plate er montert på gulv mot brennbart materiale foran peisovn.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipemur i stue og soverom er synlig for kontroll på alle sider. I henhold til brannforskrifter stilles det kun krav til to synlige sider av pipemur når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på enkelte setningssprekker i pipemur i stue og soverom, men det antas at sprekkdannelsene i pipemur ikke medfører brannfare eller økt fare for piperøyk i leiligheten da pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold med sprekkdannelser i pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

## 6.4 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

## Åpent kjøkken:

Gule, glattmalte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser på vegg over del av benk.

Integrert komfyr (2019) med induksjons platetopp (2024), oppvaskmaskin og kjøl/frys fra ukjent år. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2024, senere er fronter malt i 2024/25. Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter som nedsug i platetopp, montert ny i 2024.

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom platetopp.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen fra Kristofer Lange og Henrik Nissen - Arkitekter, datert august 1933, bortsett fra at del av opprinnelig kjøkken er ombygget til bod og ny døråpning til kjøkken er etablert mellom stue og kjøkken. Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon eller godkjennelse på bruksendringen av leiligheten da avtrekkskanaler for naturlig oppdriftsventilasjon i opprinnelig kjøkken nå er innebygget i oppført bod, i henhold til byggetegninger fra opprinnelsen.

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, Våningshus - Ringgata 4B, blokk 47-51, innlevert 15.07.1933.  
Ferdigattest - Dælenenggata 9. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av piper). Datert 31.05.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra oktober 2022.  
Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal, oppført nytt i 2023.  
En eldre røykvarler fra ukjent år.

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

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2024 i kjøkken og bod, ukjent år i bad. Felles avløpsopplegg fra byggeår. Avløpsopplegget er innvendig rehabilitert med nytrukket strømppe i 2012, i henhold til styret i selskapet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
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 selskapet sitt ansvar. Den fremkommer ikke alder for når plast avløpsopplegg i bad er montert, men det antas en alder hvor det vil være en økt risiko for skader eller følgeskader.  TG-2 er satt med tanke på at det bør påregnes utskiftning av avløpsrør i bad i nær fremtid.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til klosett. Forørrig plastrør og kobberrør som dels skjult rørføring i leiligheten. Rørføringer til varmtvannsbereider og kaldtvanns opplegg til vaskemaskin i bod var ikke mulig å besiktige på befaringssdag på grunn av vaskemaskinsøyle plassert i front.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er fra 2024 til varmtvannsbereider i bod, dels fra 2024 i kjøkken, ukjent år i bad. Felles kaldtvannsopplegg i bygget er antatt fra byggeår.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ballofix stoppekran på kaldtvanninntak i benkeskap i kjøkken og to Ballofix stoppekraner montert åpent på vegg i bad stenger vannet til tappesteder i leiligheten. Ballofix stoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at rørføringer av kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør påregnes utskiftning av kobberrør i leiligheten i nær fremtid.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og bod i 2024, dokument datert 28.06.2024.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte, at jordingskabel i gulvsluket i badet ikke er koblet til jord og at deler av elektrisk anlegg i leiligheten er underdimensjonert i henhold til eier.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod i leiligheten

Fundament

Separat veggmontert varmtvannsbereder.

Årstall

Ca 2024

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

TG-IU er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert på vegg i innvendig bod i leiligheten bak vaskemaskinsøyle og var derfor ikke mulig å besiktige på tilstrekkelig måte. Rørføringer i bod, sikkerhetsventil, eventuelle stoppekraner, lekkasjesikring og strømtilkoblinger var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å undersøke om det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller annen form for lekkasjesikring og om det er fast strømtilkobling til berederen.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken da avtrekkskanal antatt er innebygget i nyoppført bod, i henhold til byggetegninger fra opprinnelsen. Eventuelt eksisterende innebygget oppdriftskanal fra byggeår er ikke besiktiget. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken. Det er ikke luftespalte i vindusrammer i leiligheten.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.11 Våtrom: Bad/wc

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er rehabilitert i privat regi i senere tid, ukjent år, med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokale nivåforskjeller i høyde på gulvfliser, stedvis svartesoppdannelser i silikonfuger og fugemasse i dusjsone, bompuss under enkelte fliser, stedvis vesentlige sprekke-dannelser i fugemasse mellom veggfliser og sprekke-dannelser i en flis på servantbenk rundt servantbatteri.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rehabilitere badet.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra ukjent år.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

### Sanitærutstyr

## Beskrivelse

Lakkert servant utført i trevirke og ettgreps servantbatteri montert på flislagt hjørnebenk med underliggende eldre servantskap. Klosett. Termostat dusjbatteri og forheng.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servant, servantbenk og servantskap er preget av aldring og bruksslitasje.  
Forøvrig ble det ikke registrert avvik på sanitærutstyr.

## Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

## Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

## Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

## Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

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

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

## Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet når dagens gulvsluket ble montert.

## 6.12 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Fliser i bad, åpent kjøkken og bod, forøvrig malt tregulv.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med sprekkdannelser i gulvfliser i åpent kjøkken, samt lokale sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i bod.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold.

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, teglstein og malt glassfiberstrie i entre, malt glassfiberstrie/mur i stue, forøvrig malte plater/mur.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold, bortsett fra sprekkdannelser i pipemur i stue og soverom (se punkt Ildsted/Skorstein).

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malt mur med replika stukkatur i entre og bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,64 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 tredører med inntrukkede midtfelt til soverom fra byggeår.  
Lyse, lakkerte, profilerte dører til bad og bod fra senere tid, ukjent år.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at soveromsdør er vanskelig/ikke mulig å lukke på grunn av eldre defekt låskasse i døren og at baderomsdør er treg å åpne/lukke på grunn av at dørbled kommer i kontakt med dørramme og har behov for justering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

**6.16 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørsgarderobe i soverom.  
Det er montert opplegg for vaskemaskinsøyle i bod. Opplegget er ikke besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet bak oppført vaskemaskinsøyle på befaringdag.

**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Balkong, terrasse, platting**

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