

# Schønings gate 36

## 0362 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 70 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 74 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 70 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/28382>

### 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:  
Ett soverom (lite), målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Spisestue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i spisestue.

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

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom

#### Oppsummering

Badet er oppført nytt i ca 1987, senere ble badet pusset opp i ca 2003 med nye «flis på flis» på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk og membran/tettesjikt fra 1987 er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Klosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje. Ett veggmontert høyskap.

Krakeleringer i overflaten av porselensservant.

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

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold.

Sprekk i en gulvflis i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone samt noe mellom veggfliser.

Stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 2,5 cm) dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:100 fall.

Det er ikke etablert oppkant/dørteskel i døråpning til bad. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Overløpsrør fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereider er ført ut av vegg i dusjsone. Rørgjennomføringen er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Tettesjikt i vegg rundt rørgjennomføring i dusjsone er brutt, noe som medfører økt fare for fuktvandring i konstruksjonen.

Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Støpejerns gulvsluk fra 1987 med provisorisk plast stakeplugg. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987.

### Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under flislagt gulv.

Det antas at gulv under gulvfliser er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.

Det ble registrert enkelte mindre skader på teglstein montert i forbindelse med rekkverk, det antas at forholdet kun er av visuell karakter.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal hovedtrapp som medfører økt grad av transport av lyd og energi mellom fellesareal og leiligheten, samt funksjonsfeil ved at dørblad mot baktrapp kommer i konflikt med overliggende hylle ved åpne/lukke funksjon.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny brannklassifisert dør mot fellesareal hovedtrapp.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1987 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten er montert bak luke i vegg i ett soverom tilstøtende til bad bak skyvedørgarderobe.

Stoppekranen fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

## Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes i nær fremtid.

## Elektrisk

### Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i kjøkken.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang (baktrapp) med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2009. Forøvrig er elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad fra 1987.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet 2009, dokument datert 23.11.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på takterrassen i forbindelse med rehabiliteringen av terrassegulv i 2024, dokument datert 18.11.2024.

Det ble fremvist «Garantiskjema varmekabel» for montering av varmekabel i terrassegulv i 2024, dokument datert 03.11.2024.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.12.2024.

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

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 som ikke er jordnet.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning på varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 1987, at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder med tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder, samt fast strømtilkobling.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Tilfredstillende sug gjennom viften.

Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i spisestue og i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

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

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

---

### **Øvrig: Innerdører**

#### **Oppsummering**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og gang er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.3.2025**

Rapportdato  
**12.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Per Knut Asphaug Bernhardt

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKST TILBUD OG RÅDGIVNING



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 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: Schønings gate 36, 0362 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 215 Bruksnr: 180 Festenr:

Seksjonsnr: 12 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1914

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldt loftet i gården ble utbygget til boligformål i 1987.

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

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Schønings gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utbedringer kan forekomme.

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

## 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
5. etasje/loft	70	70	0	Entre, gang med utgang baktrapp, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, spisestue med utgang til takterrasse, stue og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	70	70	0	0	12
Kjeller	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	84	70	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>84</b>	<b>70</b>	<b>14</b>

## Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 76,4 m<sup>2</sup>.

Leilighetens gulvarealet i lagringshems er målt til ca 7,3 m<sup>2</sup>, adkomst via løs stige fra spisestue. Arealet er lagt inn i underliggende arealdisponering i rubrikk for «ALH - areal med lav himlingshøyde» under 5.etasje/loft.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
<p>Nordøstvendt takterrasse på ca 12,4 m2 med utelys og strømuttak.</p> <p>Terrassegulv er oppført med underliggende sponplater mot bærekonstruksjon, overliggende ca 12 cm støp med armering, varmekabler med tidsregulator (ny 16 ampere kurs i 2024), integrert nytt gulvsluk, 4 lag med 2 komponent smøremembran på støpt gulv og 3 lag på vegger samt overliggende gulvfliser. Rekkverk i front er oppført med malt teglstein og overliggende metallbeslag. Terrassebeslag i overgang gulv/vegg og topp beslag på rekkverk er montert nytt i forbindelse med rehabiliteringen i 2024.</p> <p>Det er etablert varmetråder i avrenningsrør i terrassegulv og nedløpsrør på fasadeliv, i henhold til eier.</p> <p>Sidevegger til takterrasse er oppført med liggende, malt trepanel, overliggende metall beslag. Det er innsatt vindu i en sidevegg til takterrassen.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Takterrassen er 1.gang oppført i 1987.</p> <p>Gulv til takterrassen ble omfattende rehabilitert etter vannlekkasje ned til underliggende leilighet i 2024.</p> <p>Det ble fremvist beskrivelse og billedokumentasjon på utført arbeid fra Mellem &amp; Martinsen AS, datert 12.02.2025.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under flislagt gulv. Det antas at gulv under gulvfliser er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.

Det ble registrert enkelte mindre skader på teglstein montert i forbindelse med rekkverk, det antas at forholdet kun er av visuell karakter.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

## 6.2 Vinduer og dører

### Beskrivelse

3-lags isolerglass vinduer fra 2024.

3-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2023.

2-lags isolerglass vinduer fra 2004 i skyvedør til takterrasse.

Luftespalte er montert i to vindusrammer i spisestue, samt integrerte luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Eldre dør mot fellesareal til hovedtrapp er ikke brannklassifisert, fra ukjent år. Sikkerhetslås i døren er montert ny i 2023 i henhold til eier.

Dør mot fellesareal til baktrapp er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås, fra 1984.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se beskrivelse på årstall i overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

### Oppsummering av vinduer og dører

#### TG-2

TG-2 er satt med tanke på slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal hovedtrapp som medfører økt grad av transport av lyd og energi mellom fellesareal og leiligheten, samt funksjonsfeil ved at dørblad mot baktrapp kommer i konflikt med overliggende hylle ved åpne/lukke funksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny brannklassifisert dør mot fellesareal hovedtrapp.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Ett soverom (lite), målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Spisestue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og begge soverom.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i spisestue.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i spisestue er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2015, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
<p>Kleberstein peisovn i spisestue, fra senere tid, ukjent år.</p> <p>Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag, eier opplyser om god funksjonsevne.</p> <p>Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.</p>	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i spisestue, forøvrig vender pipeløp ut mot fellesareal. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur med behov for tiltak.

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.

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

## 6.5 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

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010, senere er fronter malt i 2024.

Lysgrå, glattmalte, fronter fra HTH kjøkken med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer 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

Ventilator over komfyr, montert ny i 2010.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Homlong og Raknestangen Arkitektfirma AS, datert 18.03.1986

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 - Kirkeveien 73. Oppføring av Våningshus, attestert 14.02.1917 Ferdigattest - Kirkeveien 73 (Schønings gate 36). Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft, datert 22.05.1987.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensorer i leiligheten samt fellesareal. Service sist gjennomført i 2024, forøvrig årlig serviceavtale i henhold til eier.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre, felles støpejerns avløpsopplegg fra ukjent år. Felles avløpsopplegg er innvendig rehabilitert med nytrukket strømpa i 2016. Innvendige synlige plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 1987 i bad og 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra 1987 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre, felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Kobberrør er benyttet ved skjult- og åpen rørføring til bad og rørføring til varmtvannsbereider på lagringshems fra hovedsakelig 1987, forøvrig er det montert plastrør til kjøkken fra antatt 2010.	
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>
Kaldtvanns hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten er montert bak luke i vegg i ett soverom tilstøtende til bad bak skyvedørgarderobe. Stoppekranen fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes i nær fremtid.	

## 6.9 Elektrisk

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

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
 Elektrisk oppvarming.  
 Varmekabler i bad.  
 Halogen downlight belysning i kjøkken.  
 Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang (baktrapp) med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2009. Forøvrig er elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad fra 1987.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet 2009, dokument datert 23.11.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på takterrassen i forbindelse med rehabiliteringen av terrassegulv i 2024, dokument datert 18.11.2024.

Det ble fremvist «Garantiskjema varmekabel» for montering av varmekabel i terrassegulv i 2024, dokument datert 03.11.2024.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.12.2024.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 som ikke er jordet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra 1987 bør påregnes i nær fremtid.

## 6.10 Varmtvannsbereder

### Plassering bereder

Separat varmtvannsbereder montert på gulv i lagringshems over bad.

### Fundament

To braketter plassert på gulvplater.

### Årstall

Antatt ca 1987

### Størrelse

Antatt ca 150 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

#### Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

Levetidsbetraktning på varmtvansberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvansbereder fra ca 1987, at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvansberederen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny varmtvansbereder med tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder, samt fast strømtilkobling.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Tilfredstillende sug gjennom viften.

Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i spisestue og i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## 6.12 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Badet er oppført nytt i ca 1987, senere ble badet pusset opp i ca 2003 med nye «flis på flis» på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk og membran/tettesjikt fra 1987 er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lystlist over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Klosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje. Ett veggmontert høyskap.

Krakeleringer i overflaten av porselensservant.

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

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i stue, det ble ikke registrert negative forhold.

Sprekk i en gulvflis i dusjsone.

Stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone samt noe mellom veggfliser.

Stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 2,5 cm) dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:100 fall.

Det er ikke etablert oppkant/dørteskel i døråpning til bad. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Overløpsrør fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder er ført ut av vegg i dusjsone.

Rørgjennomføringen er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Tettesjikt i vegg rundt rørgjennomføring i dusjsone er brutt, noe som medfører økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Støpejerns gulvsluk fra 1987 med provisorisk plast stakeplugg. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20–25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1987.

#### Anbefalte tiltak

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

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.13 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Fliser i entre og bad, belegg i gang, forøvrig 1-stavs parkett.

Parkettgulv og fliser i entre er montert i 2024.

Parkettgulv har et øvre tresjikt på kun ca 2,0 mm.

#### Oppsummering av øvrig

Stedvis noe knirk og svikt i parkettgulv.

## 6.14 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

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

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad og gang.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.15 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malt glassfiberstrie i bad og gang, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad og gang.

Mønehøyden i spisestue er målt til ca 3,98 m under skråtak.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,65 m på høyeste nivå.

Mønehøyden på lagringshems er målt til ca 1,20 m under skråtak.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.16 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra 1987, dørene er malt i 2024.

Baderomsdør har luftespalte etablert i nedkant av dørblad.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og gang er treg 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.

## 6.17 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
To frittstående garderober i entre fra 2020.  
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2020.  
Integrert garderober i mellomgang.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.18 Rom under terreng

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