

# Arups gate 2 B 0192 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1877

BRA: 78 m<sup>2</sup>

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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 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.

### Takstrappen

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/31141>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er brudd på varmekabler i terrasse gulv og de er derfor defekt.

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

Rekkverkshøyden er målt til 96 cm fra kassen på terrassen. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av tettesjikt må påregnes på sikt.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG 2 pga: Karmer er værslitte, og med noe malingsavflassing og fuktskade på terskelen til terrassedøren og på utvendige lister på takvinduene noen steder.

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskiftning av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

Vedlikehold av vinduer og dører må påregnes.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipa er innkledd.

##### Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp, oppvaskmaskin i nisje.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er ikke synlige.

Vannrør er fra byggeåret av loftsleiligheten, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekranen er plassert bak en luke på badet.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er brudd på varmekabler i terrasse gulv og de er derfor defekt.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Fant ikke varmtvannsberederen på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

---

## Våtrom: Bad/wc

#### Oppsummering av overflater

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er en flislagt oppkant ved dør terskelen på cirka 6 cm.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen fliser og flisefuger i gulvet.

Det er noe svertesopp i silikonefugene i dusjen.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes å skifte ut fliser og fuger med sprekker.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på servant og servantskap.

---

## Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

#### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

---

## Øvrig: Vegger

#### Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På de byggemeldte tegningene er det en bod inne i leiligheten. Denne er i bruk som soverom

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 25/11-1874. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Har ikke funnet ferdigattest for arbeidene som er utført på loftsleiligheten.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**8.5.2025**

Rapportdato  
**13.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Arupsgate 2 Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



#### Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Arups gate 2 B, 0192 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **233**

Bruksnr: **17**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **11**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1877**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 4. etasje/loft. Loftsleiligheten er antatt bygget/innredet ca. 2000.

Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Botanisk Hage, Akerselva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken, Svartdalsparken og Middelalderparken med vannspeil samt Tøyenparken og Tøyenbadet.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/papp.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje         | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|----------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje/loft | 78  | 75                         | 3                           | 0                          | 5                               |
| Totalt m²      | 78  | 75                         | 3                           | 0                          | 5                               |

### Gulvareal

| Etasje         | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 4. etasje/loft | 88              | 78                  | 10                                  |
| Totalt m²      | 88              | 78                  | 10                                  |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje         | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                | Beskrivelse S-Rom |
|----------------|-----|-------|-------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje/loft | 75  | 75    | 0     | Entre, 3 soverom, bad/wc, kjøkken, stue med utgang til terrasse. |                   |
| Totalt m²      | 75  | 75    | 0     |                                                                  |                   |

## Kommentar til arealberegning

1 loftsbod på ca. 3 m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                           | Terrasse |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Sydvendt terrasse i trekonstruksjonen med gulvareal på cirka 5,5 m <sup>2</sup> med utgang fra stuen.                                                                                          |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                         | Ja       |
| Løftet og terrassen er bygget ca. 2000.                                                                                                                                                        |          |
| 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 befaringsstidspunktet?                                                               | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                 | Ja       |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                          | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                             |          |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                    |          |
| Det er brudd på varmekabler i terrasse gulv og de er derfor defekt.                                                                                                                            |          |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                                                                                         |          |
| Rekkverkshøyden er målt til 96 cm fra kassen på terrassen. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. |          |
| Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.                                                                                                                                        |          |
| TG 2 er satt pga alder på tettesjiktet.                                                                                                                                                        |          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                  |          |
| Utskifting av tettesjikt må påregnes på sikt.                                                                                                                                                  |          |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                          |
|------------------------------------------------------|
| Takvinduer med 2-lags glass antatt produsert i 2000. |
| Skyvedør til terrassen med to lags glass fra 2000.   |
| Lyd og brannklassifisert entredør med sikkerhetslås. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja          |
| Vinduer og dører er skiftet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>TG 2 pga: Karmen er værslitte, og med noe malingsavflassing og fuktskade på terskelen til terrassedøren og på utvendige lister på takvinduene noen steder.</p> <p>Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Vedlikehold av vinduer og dører må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                               |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type loft                                                                     | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Loftet er innredet til en leilighet ca. 2000.                                 |                                     |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                             | Ja                                  |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?          | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                          | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                         | <b>TG-1</b>                         |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Det er antatt teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?

Nei

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

Ja

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

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Pipa er innkledd.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

## 6.6 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp, oppvaskmaskin i nisje.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det mangler en plate på undersiden av kjøkkenviften.

## 6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

På de byggemeldte tegningene er det en bod inne i leiligheten. Denne er i bruk som soverom

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?

Ja

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 25/11-1874. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Har ikke funnet ferdigattest for arbeidene som er utført på loftsleiligheten.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Nei

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja          |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| 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 bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>TG 2 pga: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

## 6.9 Vannledninger



|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                       | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja               |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.          |                  |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Nei              |
| 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              |

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er ikke synlige.

Vannrør er fra byggeåret av loftsleiligheten, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekranen er plassert bak en luke på badet.

## 6.10 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 gangen med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nytt elektrisk anlegg når loftsleiligheten ble bygget.

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?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er brudd på varmekabler i terrasse gulv og de er derfor defekt.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Fant ikke varmtvannsberederen på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Leiligheten har et nyere balansert anlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ventilasjonsanlegget har hatt årlig service gjennom Danitek.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er modernisert, usikkert når.

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

Nei

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**

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er en flislagt oppkant ved dør terskelen på cirka 6 cm.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen fliser og flisefuger i gulvet.

Det er noe svertesopp i silikonfugene i dusjen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes å skifte ut fliser og fuger med sprekker.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

På badet er det en servant med servantskap, toalett, dusj nisje. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på servant og servantskap.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderobeskap.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.14 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 6.15 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

## 6.16 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Skråtak med takhøyde fra 98 cm til ca. 370 cm.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 6.17 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

## 6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant