

Ole Vigs gate 32E 0366 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1928

BRA: 109 m²

BRA-i: 103 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

2

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, tilleggssbygninger (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/rekvirenten 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/30633>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 gjelder de vinduer som ikke er byttet i 2003:

Utvending karmen er værslitte i kjøkken.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Karmen er værslitte.

Enkelte vinduskarmen innvendig har avflassing av maling.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:

Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996.

Innerdører fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vinduer som ikke er blitt byttet fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Overflatebehandlinger anbefales.

Justeringer/smøring anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Eier opplyser at ytterdør skal byttes i nær fremtid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:

Ved enkel nivellering av stue/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Det registreres stedvis knirk.

Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utskiftning/utbedring av gulvoverflater anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue/spisestue

Oppsummering

TG2:

Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Riss i overflate på pipe.

Beskrivelse:

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:

Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Eldre kjøkken fra rundt 2000/01 etter opplysning i fra eier.

Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen og benkebereder. Innredning med profilerte fronter i eik.

Benkeplate av laminat og flis. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin. Utgang til balkong.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:

Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: det registreres klukkelyser fra servant bad når det benyttes.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

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

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

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

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

Oppsummering

TG2:

Deler av vannrør i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken og i bad ved gulvstående wc

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Membran ved dør kan ikke fastslås.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Krakkellinger av veggfliser i dusjsone.

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK. Eldre veggoverflater med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på gulv membran og sluk er fra 2017.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:

Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 07.03.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

29.4.2025

Rapportdato

21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Antonio Domenico Trivilino, Marit Othelie Myhr Trivilino

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joakim Langbråten

Telefon: 98846531

Firma: Fidens AS

Epost: joakim@fidens.no

Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 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.

Informasjon om boligen

Adresse: Ole Vigs gate 32E, 0366 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr:

215

Bruksnr:

272

Festenr:

Seksjonsnr:

38

Andelsnr:

Leilighetsnr:

H0501

Byggeår:

1928 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype:

Selveierleilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2025 Oljet terrassebord, utført som egeninnsats.

2024 Utført kontroll av ildsted.

2023 Terrassebord er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

Ja

Nei

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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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)
5. etasje	103	103	0	0	5
Loftsbod, merket 37	2	0	2	0	0
Loftsbod, merket 33	4	0	4	0	0
Totalt m²	109	103	6	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	103	103	0	Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue, stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	103	103	0		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod nr. 43 ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet boden ikke var tømt for ting.
Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 7m². Merket 37. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,07m.
Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 8m². Merket 33. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,50m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Arealet til loftsboden, nr. 33 bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden hadde en geometrisk utforming som var vanskelig å måle opp. Måling er utført etter beste evne. Det kan oppstå avvik.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 5 m ² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at terrassebord er oljet i 2025. Terrassebordene er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet. Balkongen ble etablert i 2003 etter opplysninger hentet fra planinnsyn.	
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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Sørøst-vendt balkong på ca. 5 m ² med adkomst fra kjøkken. Eier opplyser at terrassebord er oljet i 2025. Terrassebordene er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet. Balkongen ble etablert i 2003 etter opplysninger hentet fra planinnsyn.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innendører av type fyllingsdører. Entredørens lyd - og brannklassesifisering er ikke påvist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996. Innendører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
---	-------------

TG2 gjelder de vinduer som ikke er byttet i 2003:
 Utvending karmen er værslitte i kjøkken.
 Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
 Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
 Karmen er værslitte.
 Enkelte vinduskarmen innvendig har avflassing av maling.
 Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.
 Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:
 Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996.
 Innerdører fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer som ikke er blitt byttet fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
 Overflatebehandlinger anbefales.
 Justeringer/smøring anbefales.
 Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Eier opplyser at ytterdør skal byttes i nær fremtid.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

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

TG2:
 Ved enkel nivellering av stue/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
 Det registreres stedvis knirk.
 Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:
 Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 Utskiftning/utbedring av gulvoverflater anbefales.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue/spisestue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
TG2: Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering. Riss i overflate på pipe. Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden. Overflatebehandling anbefales.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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	
TG1: Mindre riss rundt piperør. Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.	

6.7 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	
TG2: Eldre kjøkken med moderniseringsbehov. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Eldre kjøkken fra rundt 2000/01 etter opplysning i fra eier. Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen og benkebereder. Innredning med profilerte fronter i eik. Benkeplate av laminat og flis. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Frittstående oppvaskmaskin. Utgang til balkong.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Kjøkken: 2,65m Soverom: 2,68-2,69m Stue: 2,69m Bad: 2,63m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røkvarsel er plassert i gang/entre via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Rørfonyelse i sameiet i 2021.	
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

TG2:

Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: det registreres klukkelyser fra servant bad når det benyttes.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

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

6.10 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG2:

Deler av vannrør i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken og i bad ved gulvstående wc

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.11 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

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

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 07.03.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

Ca 30 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Avrenning er ført via avløp til oppvaskkum.
Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken.

6.13 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent da stempel ikke er synlig.

Størrelse

Ca. 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannsbereder er plassert i bad.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Scanbad. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc. Vegghengt bereder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK. Eldre veggoverflater med ukjent alder.

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG2:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Membran ved dør kan ikke fastslås.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Krakkeler av veggfliser i dusjsone.

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK.

Eldre veggoverflater med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

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?	Ja
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
TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på gulv membran og sluk er fra 2017.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Fuktsvelling i nedkant av servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.16 Øvrig: Veggoverflater

Beskrivelse	
Mindre riss i veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Mindre riss i veggoverflater.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje

