

Oslo gate 16

0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 78 m²

BRA (ny arealstandard): 78 m²

BRA-i (ny arealstandard): 78 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/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/36719>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom (stort), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom (lite), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp av behandlet stålør i stue/åpent kjøkken montert åpent fra topp peisovn til innvendig takflate og ført ut gjennom yttertak.

Pipeløp oppført av pusset og malt teglstein i stue/åpent kjøkken er stengt i regi av borettslaget i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn i stue/åpent kjøkken ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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

Vannledninger

Oppsummering

Det er montert lukket fordeligsskap for vannopplegg i leiligheten på hems med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekransen fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra ca 2001 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming. Panelovner i leiligheten er montert nye i 2025.
Varmekabler i bad, fra 2001.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring er på 50 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder ampere størrelse på hovedsikring og kurs 12 som er en 15 ampere automatsikring montert ny i 2023. Forøvrig er det elektriske anlegget i sikringsskapet fra 2001.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra 2001, 2023 og 2024.
Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra 2001.

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

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

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i leiligheten i 2023 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av kjøkken iht tilbud 1113. Dokument datert 11.10.2023.
Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid i leiligheten i 2025. Dokument datert 10.10.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 2001.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder eller Waterguard med sensorsløfe i området rundt bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Styringsbryter for avtrekksregulering i bad er montert på vegg i entre.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2001 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

Fransk balkong i stue/åpent kjøkken med lakkert stål spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng.

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektene Thorenfeldt, sist datert 28.10.2001.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2025

Rapportdato
13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hasunain Ahmed Neama Habib og Lisa Marie Lunden**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET
TAKST • VURDERING • RÅDGIVNING



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på 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: **Oslo gate 16, 0192 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **233** Bruksnr: **304** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr: 10** Leilighetsnr:

Byggeår: **1892 - Kaldtloft ble utbygget til boligformål i 2001.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i 2001.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, bakgård, trappeoppgang og fellesgang fra St. Halvards gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. En gavlvegg mot bakgård er etterisolert med påført sprøytebetong i senere tid, ukjent år. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

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

Gården trenger utvendig oppgradering/rehabilitering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten og sprekkdannelser i utvendig fasadeliv mot bakgård.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje/loft	78	74	4	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue og 2 soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	78	74	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje/loft	78	78	0	0	0
Hems	0	0	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	78	78	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje/loft	88	78	10
Hems	4	0	4
Loft	2	0	2
Kjeller	3	0	3
Totalt m²	97	78	19

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med gulvareal på ca 3,4 m2. Kjellerboden er ikke målverdig i henhold til NS3940´s bestemmelser for takhøyde. Takhøyden i boden er målt til ca 1,83 m.

En loftsbod med gulvareal på ca 2,1 m2. Loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940´s skråtaksbestemmelser.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 88 m2 i 4.etasje/loft, i tillegg har leiligheten en hems med gulvareal på ca 3,9 m2 målt under skråtak. Arealet på hems er ikke målverdig i henhold til NS3940´s skråtaksbestemmelser. Adkomst til hems via fast montert stige.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra ca 2000 i kjøkken/stue. 2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2000 og 2001 i begge soverom og stue. Øvre takvinduer i begge soverom og stue ble ikke funksjonstestet eller besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet da vinduene har en høy plassering i takflaten. 2-lags isolerglass vinduer i fløyddør mot fransk balkong i åpent kjøkken fra ca 2000. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert antatt (B30 og dB35). Klassifiseringsmerking i rygg på dørblad var overmalt og ikke mulig å lese.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer er i vesentlig grad fra oppføringstidspunkt.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Enkelte utvendige vindusrammer/trevirke er preget av aldring og noe malingavflassing. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom (stort), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.

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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue/åpent kjøkken, montert ny i 2001.
Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv i stue.

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

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipeløp av behandlet stålør i stue/åpent kjøkken montert åpent fra topp peisovn til innvendig takflate og ført ut gjennom yttertak.
Pipeløp oppført av pusset og malt teglstein i stue/åpent kjøkken er stengt i regi av borettslaget i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn i stue/åpent kjøkken ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med spiseplass:

Mørke, folierte fronter fra Epoq kjøkken med trestruktur. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter som nedsug gjennom platetopp, fra 2023.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert bra nedsug gjennom platetopp.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektene Thorenfeldt, sist datert 28.10.2001.

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

Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning av 3 loftsleiligheter), datert 09.04.2002.

Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning til 30 års standard), datert 30.05.2000.

Ekspedisjons-Dokument - Oslo gate 16. Arbeidets art: Reparasjon etter brann. Datert 19.12.1939.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.

Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensorer i leiligheten samt i fellesareal.

4 røykvarslere - hvorav 2 fra 2024.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2001, 2023 og 2024. Felles avløpsopplegg i gården er fra antatt ca 1998.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra noe synlig kobberrør i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger i leiligheten er fra ca 2001. Kobberrør i benkeskap i kjøkken er fra 2023. Felles kaltevannsupplegg fra antatt ca 1998.	
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

Det er montert lukket fordeligsskap for vannopplegg i leiligheten på hems med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekranen fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra ca 2001 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

6.8 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming. Panelovner i leiligheten er montert nye i 2025.
Varmekabler i bad, fra 2001.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring er på 50 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder ampere størrelse på hovedsikring og kurs 12 som er en 15 ampere automatsikring montert ny i 2023. Forøvrig er det elektriske anlegget i sikringsskapet fra 2001.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra 2001, 2023 og 2024.
Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra 2001.

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.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i leiligheten i 2023 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av kjøkken iht tilbud 1113. Dokument datert 11.10.2023.
Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid i leiligheten i 2025. Dokument datert 10.10.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 2001.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Dels innebygget på hems.

Fundament

Separat varmtvannsbereder plassert på gulv/sponplate.

Årstall

2001

Størrelse

116 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 varmtvannsbereder

TG-2

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder eller Waterguard med sensorsløfe i området rundt bereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i bad. Forøvrig er ikke leiligheten tilknyttet noe form for ventilasjonssystem.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mekanisk avtrekk i bad er etablert i 2001.

Separat avtrekk i bad er ført ut over tak via separat avtrekksvifte, montert på utvendig tak i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Styringsbryter for avtrekksregulering i bad er montert på vegg i entre.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Mikrosement på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble 1. gang oppført i 2001, senere er overflater pusset opp med mikrosement påført tidligere fliser på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2024. Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra 2001 er fortsatt benyttet.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm, som anses som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller i vesentlig grad krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre felt i dusjsone som er i tilnærmet vater. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 6,0 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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
Klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av delvis overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2001 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servant med ettgrepsservantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Ett veggmonterte høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

En dusjvegg var ikke montert på befaringsdag.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk etablert i bad i 2001.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

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-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2001.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Mikrosement i bad, 3-stavs eikeparkett i garderoberom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs eikeparkett er montert ny i 2023.

3-stavs eikeparkett fra 2001.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble registrert en ripe og enkelte mindre merker i overflaten av parkettgulv i åpent kjøkken, forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Mikrosement i bad, forøvrig malte plater.

Vegg mellom stue og ett soverom er montert ny i sin helhet i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Mønehøyde i stue/åpent kjøkken er målt til ca 4,01 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra 2001.

Tilluftsentil er montert i nedkant av baderomsdør.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom.
Fastmonterte garderober i ett soverom.
Fransk balkong i stue/åpent kjøkken.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Fransk balkong i stue/åpent kjøkken med lakkert stål spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng.

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

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant