

# Arups gate 2 B 0192 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1877

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

4

TG-3

1

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, 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/32711>

### 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 TG3

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i soverom, i tillegg til lokale skjevheter

###### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Bygningsdeler med TG2

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Det er noe malingsavflassing på vinduskarmene enkelte steder.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er sprekker i tetningslistene noen steder. Ett vindu subber i rammen.

Noen hendler til vinduene er trege å lukke.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

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

###### Anbefalte tiltak

Utskifting/vedlikehold av vinduer må påregnes på sikt.

##### Elektrisk

###### Oppsummering

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

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

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er montert lekkasje stopper på vannrøret med føler på gulvet ved bereder og i kjøkkenbenken.

TG 2 er satt pga antatt alder.

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av ventilasjon

TG 2 pga: Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.6.2025**

Rapportdato  
**12.6.2025**

### 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: **3**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1877**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Leiligheten er beliggende i 1. etasje. 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. 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) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 64        | 64                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>64</b> | <b>64</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                              | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 64        | 64        | 0        | Entre, gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>64</b> | <b>64</b> | <b>0</b> |                                                |                   |

## Kommentar til arealberegning

Det ble ikke påvist boder på befaringsdagen. Bodarealet er ikke medberegnet i BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                  |             |
| Vinduer med 2-lags glass produsert i 1986 mot gaten.<br>Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1984 mot bakgården.<br>Nyere lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull. |             |
| 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?                                                                                                            | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| Det er noe malingsavflassing på vinduskarmene enkelte steder.                                                                                                                |             |
| Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.                                                                                     |             |
| Det er sprekker i tetningslistene noen steder. Ett vindu subber i rammen.                                                                                                    |             |
| Noen hendler til vinduene er trege å lukke.                                                                                                                                  |             |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.                                                               |             |
| Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                |             |
| Utskifting/vedlikehold av vinduer må påregnes på sikt.                                                                                                                       |             |

### 6.2 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-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i soverom, i tillegg til lokale skjevheter

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.3 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**

Grå foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp, og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i Laminat benkeplate. Nyere kjøkkeninnredning som er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Fant ikke originale tegninger på Planinnsyn hos Plan- og Bygg.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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 |
| 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. |     |
| 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, og brannslukningsapparat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Plast, Støpejern |
| Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja               |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</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>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p> |                  |

## 6.6 Vannledninger



|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja               |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.                                               |                  |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            | <b>TG-1</b>      |
| Fordelerskap er plassert i gangen ved badet.                                                                    |                  |
| Hovedstoppekransen er over himlingen i gangen.                                                                  |                  |

## 6.7 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 felles trappeoppgang med automatsikringer                                       |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.                                                        |                  |
| 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 tilstrekkelig 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 |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>  |
| <p>Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.</p> <p>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.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.</p> |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |
| <p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |

## 6.8 Varmtvannsbereder



|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Berederen er plassert i himlingen i gangen.  |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert i himlingen i gangen.               |     |
| Årstall                                      |     |
| Ukjent                                       |     |
| Størrelse                                    |     |
| 120 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?

Ukjent

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er montert lekkasje stopper på vannrøret med føler på gulvet ved bereder og i kjøkkenbenken.

TG 2 er satt pga antatt alder.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteluke i yttervegg på soverommene.  
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nyere ventilasjonsanlegg.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.10 Våtrom: Bad/wc



### 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?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

| Oppsummering av overflater                                                      | TG-1 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er en høydeforskjell på ca. 4 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. |      |
| Overflatene er godt vedlikeholdt.                                               |      |

## 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?              | Nei   |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---------------------------------------------|------|
| Ingen feil eller mangler ble observert.     |      |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                  |     |
| På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. |     |
| Opplegg for vaskemaskin.                                                                                                                                     |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                       | Nei |
| Er det innebygd susterne til klosett?                                                                                                                        | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?                                                                                            | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr         | TG-1 |
|---------------------------------------|------|
| Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt. |      |

## Ventilasjon

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                    | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk med luke i taket. Det er tilluft ved døren. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                   | Ja               |

| Oppsummering av ventilasjon                                                        | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| TG 2 pga: Avtrekk er testet med papir og det registreres noe dårlig sug i kanalen. |      |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot naboen og mot en fastmontert kjøkkeninnredning.<br><br>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. |             |

## Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.11 Øvrig: Gulv

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                      |             |
| På gulvene er det bred laminat. Fliser på badet. |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                     | <b>TG-1</b> |
| Gulvene er normalt godt vedlikeholdt.            |             |

## 6.12 Øvrig: Vegger

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                      |      |
| Det er malte slette veggoverflater.                                                              |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                            | TG-1 |
| Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold bør påregnes noen steder. |      |

## 6.13 Øvrig: Tak

|                                        |
|----------------------------------------|
| Beskrivelse                            |
| I takene er det malte takplater.       |
| Takhøyden er 276 cm, 269 cm og 220 cm. |

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

**6.14 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er slark i dørhåndtakene noen steder.

**6.15 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

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