

# Arups gate 14A 0192 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1893

BRA: 71 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 87 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 71 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25063>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Ett soverom, målt ca 5,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Stue, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Entre, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

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

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1982 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt alder og vindu med enkeltglass i lite vindu i kjøkken fra byggeår.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

##### Oppsummering

Pipemur i stue er dels utforet og platebelagt og kan ikke besiktiges samt dels synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik på synlig del.

Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at del av pipemur i stue er tildekket.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom.

### Oppsummering

Pipemur i ett soverom er påført malt tapet, pipemur i bod tilstøtende til soverom er påført tapet. Pipemur kan ikke besiktiges.

Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i soverom og bod er tildekket.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i ett soverom og bod fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i entre og bad, samt integrerte mindre lyspærer i himling i ett soverom.

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 eittilsyn) 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 ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2019, dokument datert 20.02.2019, diverse arbeid utført i kjøkken i 2022, dokument datert 03.02.2022, samt for diverse arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 26.11.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt manglende tilluftsventil i ett soverom.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Oppsummering av ventilasjon

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje og fargenyanser.

---

## Øvrig: Tak

### Oppsummering

Stedvis mindre rissdannelser i rabbitzhimling i stue.  
Sprekke dannelse i en plateskjøt i himling i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at malte takplater i ett soverom er generelt preget av krakeleringer i overflaten og sårskader og sprekke dannelser i rabbitzpuss i tak i bod.

---

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og mellom entre/stue er vanskelige å åpne/lukke.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.11.2024

Rapportdato  
9.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Eli Solveig Hustad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
Bygningsesakkyndig



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 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: Arups gate 14A, 0192 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 233      Bruksnr: 28      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 13      Leilighetsnr: 13

Byggeår: 1893  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldtloft beliggende til offentlig gate.  
Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Arups gate.  
Kommunalt vann og avløp.  
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Saltakkonstruksjon i tre tekking med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket er rehabilitert i ca 2006.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og fasadeliv samt stedvis sprekkdannelse i vegger.

Klesmøll ble registrert i gården i 2023. Anticimex utførte i ettertid saneringsarbeid i 2023 samt gjennomfører oppfølginger i henhold til eier.

## 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
3. etasje	71	69	2	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>2</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	71	71	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Loft	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>71</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	13	7	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 8,6 m<sup>2</sup>. Stedvis dels defekte bodvegger oppført i trevirke, antatt på grunn av setningsforhold i gården.

En todelt loftsbod med ca 12,6 m<sup>2</sup> gulvareal målt under skråtak, samt ca 7,0 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>2-lags isolerglass vinduer fra 1982 i kjøkken. 3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot gate. Ett, mindre vindu med enkelt glass fra byggeår i kjøkken.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås. Sikkerhetslås fungerer ikke. Fabrikasjonsår 1985.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1982 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt alder og vindu med enkeltglass i lite vindu i kjøkken fra byggeår.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vinduer i leiligheten bør påregnes på noe sikt.	

### 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, målt ca 5,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
 Stue, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
 Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
 Entre, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
 Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

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

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

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid. Det foreligger ingen opplysninger om dette gjennom Planinnsyn hos kommunen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år. Det er montert ildfast plate under- og i forkant av peisovn mot brennbar materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei

### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur i stue er dels utforet og platebelagt og kan ikke besiktigtes samt dels synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik på synlig del.  
 Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.  
 TG-2 er satt med tanke på at del av pipemur i stue er tildekket.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom.

Type pipe	Tegl
Pipeløp i ett soverom er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid. Det foreligger ingen opplysninger om dette gjennom Planinnsyn hos kommunen. Det antas at pipeløp er i drift.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipemur i ett soverom er påført malt tapet, pipemur i bod tilstøtende til soverom er påført tapet. Pipemur kan ikke besiktiges. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.  TG-2 er satt med tanke på at pipemur i soverom og bod er tildekket.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at pipemur i ett soverom og bod fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med lys, stein benkeplate og underlimt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Aquastop er montert på kaldtvannsinnetak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.  Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2022. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2022.	
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

TG-1

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt og Konsul - ASplan prosjekt, datert 14.06.1984, bortsett fra at definert stue på tegningene er inndelt i to soverom på befaringdag, samt at definert soverom fungerer som dagens stue. Forandringene er ikke søknadspliktige hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Arups gate 14. Våningshus, attestert 14.09.1893. Ferdigattest - Arups gate 14. Arbeidets art: Innredning bad og WC, utskiftning av vinduer, datert 08.10.1986. Ferdigattest - Arups gate 14. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Mekanisk balansert ventilasjonsanlegg, bolig). Tiltakshaver: Jernbaneverket Region øst, datert 30.04.1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juni 2020. 2 røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannstige er montert på fasade mot bakgård.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 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 2019 i bad og 2022 i kjøkken. Eldre, felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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

Felles avløpsopplegg er ført over tak for tilluft til avløpssystem.

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.

Det ble registrert rustdannelse i støpejernsrør til felles avløpsopplegg i røkkasse i bad. Det anbefales kontroll av felles avløpsopplegg i regi av borettslaget, via innvendig filming for å undersøke kvaliteten på opplegget.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til dusjbalet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre, felles kaldtvannsupplegg i gården fra ukjent år. Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra 2019 og 2022.	
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>	
Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i røkkasse i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.	

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten da to kurser ikke er oppført.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2013, i henhold til eier. Elektrisk anlegg i bad fra 2019. Elektrisk anlegg i kjøkken fra 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektrisk oppvarming.  
 Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
 Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.  
 Varmekabler i bad.  
 Downlight belysning i entre og bad, samt integrerte mindre lyspærer i himling i ett soverom.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2019, dokument datert 20.02.2019, diverse arbeid utført i kjøkken i 2022, dokument datert 03.02.2022, samt for diverse arbeid utført i leiligheten i 2024, dokument datert 26.11.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Benkeskap i kjøkken

Fundament

Plassert på bunnplate i benkeskap

Årstall

2013

Størrelse

117 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

Det ble ikke registrert avvik.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, bortsett fra i ett soverom, samt avtrekk i bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

I henhold til opplysninger, hentet fra Planinnsyn hos kommunen, gjennom søknadsbrev fra «Andersen & Jacobsen AS, Rådgivende ingeniører VVS» er det etablert Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg. Anlegget er oppført i gården som støytiltak gjennom Jernbaneverket Region øst i ca 1998.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent for eier.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.  
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.  
Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad samt manglende tilluftsventil i ett soverom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.12 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2019 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran samt hjelpesluk i dusjsone.	
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)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 5,0 cm. Godt fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,3 cm) dusjsone som tilfredstiller krav til 1:100 fall.  Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,7 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 samt hjelpesluk i dusjsone fra 2019.	
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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring til gulvsluk var dels ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrerte lys i speilfronter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

#### 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 mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble foretatt fuktsøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2019.

## 6.13 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig tregulv.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje og fargenyanser.

## 6.14 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malt teglstein/panel/tapet i entre, malt tapet/panel i bod, malt panel/plater/mur i kjøkken, malt panel/tapet/mur i stue, forøvrig malt tapet.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

En vegg mot nabo i stue er etterisolert/utforet i senere tid, ukjent år. Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malt rabitzpuss med stukkatur og rosett i stue, malt rabitzpuss i bod, malt panel i entre, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,02 m.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Stedvis mindre rissdannelser i rabitzhimling i stue.  
Sprekkdannelse i en plateskjøt i himling i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at malte takplater i ett soverom er generelt preget av krakeleringer i overflaten og sårskader og sprekkdannelser i rabitzpuss i tak i bod.

## 6.16 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra opprinnelsen, som fløydør mellom stue og ett soverom.

Baderomsdør er avkuttet i nedkant i senere tid, antatt for å etablere luftespalte mellom dørterskel og underkant dør.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og mellom entre/stue er vanskelige å åpne/lukke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.17 Øvrig: Annet utstyr

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Skyvedørgarderobe med speilfronter i ett soverom.

Tilpassede insektgardiner foran alle vinduer i leiligheten, bortsett ett lite vindu i kjøkken.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

## 6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant