

# Schweigaards gate 84A

## 0656 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 51 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 58 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 51 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/24084>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer fra 1991 i kjøkken 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 funksjonsfeil ved at ett vindu i kjøkken ikke var mulig å åpne, at enkelte vindusgrep i kjøkken var vanskelige/trege å åpne/lukke og at dør mot felles trappeoppgang var vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Stue målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.  
Entre målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 1,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i stue.

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

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, 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.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ca 1991 har nådd en alder som gir en økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Hovedstoppekraner i benkeskap i kjøkken, for bad og kjøkken, fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberrør fra ca 1991 på noe sikt.  
Fornøyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2022, dokument datert 09.05.2022 og for mindre elektriske arbeider utført i 2019, dokument datert 19.03.2019.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er i tillegg montert ett mindre sikringsskap i benkeskap i kjøkken, fra ukjent år.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet i vegg i kjøkken er montert nytt i 2022.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppført ny i ettertid av undertegnedes befarings og er derfor ikke besiktiget.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte erklæringer.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad, dampstyrt. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) tilfredstillende krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,8 cm.

Fugemasse mellom gulvfliser i badet er stedvis preget av antatt kalkutslag, ukjent årsak.

TG-2 er satt med tanke på bompuss under to gulvfliser.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

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

---

### Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

---

### Øvrig: Innerdører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fløyddør mellom stue og soverom er vanskelig å lukke.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.10.2024

Rapportdato  
15.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jenny Marianne Öryd og Stine Bø

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: Schweigaards gate 84A, 0656 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 233      Bruksnr: 409      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr: 1      Leilighetsnr: 1

Byggeår: 1895

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten ble pusset opp i 2015.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Østfoldgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende 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 islasjon av stubbloftsleire.

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

Fasaden mot gater ble sist rehabilitert i 2020. Fasaden mot bakgård har behov for oppgraderinger.

Fasaden ble rehabilitert og gården delvis ombygget etter brann i ca 1991.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og stedvis skjevheter i gulv i leiligheten.

## 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
1. etasje	51	51	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	51	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 3,8 m<sup>2</sup>.

Loftsbod med gulvareal på ca 5,2 m<sup>2</sup> målt under skråtak og ca 3,3 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

En bod i trappeoppgang mellom 1. -og 2. etasje på ca 2,6 m<sup>2</sup> deles med nabo.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1991 i kjøkken. 3-lags isolerglass vinduer fra 2020 i stue og soverom.  Det er montert luftespalter i vindusrammer.  Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
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?	Nei
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>
Vinduer fra 1991 i kjøkken 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 funksjonsfeil ved at ett vindu i kjøkken ikke var mulig å åpne, at enkelte vindusgrep i kjøkken var vanskelige/trege å åpne/lukke og at dør mot felles trappeoppgang var vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.	

## 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:  
 Stue målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.  
 Entre målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 1,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i stue.

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

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2014. Det fremkommer ikke på hvilken måte pipeløp er rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2017. Løst liggende ildfast glassplate i forkant av peisovn mot brennbart 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 brennbart materiale?	Nei

### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipemur i stue er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik.  
 Pipemur i bad tilstøtende til ildsted i stue er flislagt. 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.  
 Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted» fra Oslo Muremesterbedrift AS, datert 15.12.2017.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom

Type pipe	Tegl
Pipeløp i soverom er antatt innvendig rehabilitert i ca 2014. Det fremkommer ikke på hvilken måte pipeløp er rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Pipemur i soverom er synlige for besiktigelse på alle sider og det ble ikke registrert avvik.

## 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

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med spiseplass:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter samt 3 Vitrine fronter fra IKEA. Laminert heltre benkeplate med sponkjerne og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2015.

Benkeplate er stedvis preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av noe svelling og oppsprekking. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt 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

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2015.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

## 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 Christian Ebbesen, datert 15.04.1991 (ombygging etter brann).

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
<p>Expeditions-Dokument - Schweigaards gate 84, attestert 15.02.1898.</p> <p>Ferdigattest - Schweigaards gate 84. Arbeidets art: Ombygging innred. WC m.m - Bygård, datert 29.09.1994.</p> <p>Ferdigattest - Schweigaards gate 84A. Tiltaksart: Fasadeendring (Oppføring av balkonger), datert 18.11.2022.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat fra januar 2023.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.</p> <p>To røykvarslere fra ca 2022.</p> <p>Brannstige er montert på fasade mot bakgård.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p> <p>Felles plast avløpsopplegg i gården.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2015 i bad samt 2015 og ca 1991 i kjøkken.</p> <p>Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt i ca 1991.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ca 1991 har nådd en alder som gir en økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig rørføring av kobberør i benkeskap i kjøkken. Ukjent hvilke type rør som er benyttet som skjult rørføring til tappesteder i bad, antatt kobberør.  Det er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når skjult rørføring i vegger i bad er oppført. Synlige kobberør i benkeskap i kjøkken er fra ca 1991.  Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 281 liter fra 2022.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Hovedstoppekraner i benkeskap i kjøkken, for bad og kjøkken, fungerer som tiltenkt.  TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør påregnes utskiftning av kobberør fra ca 1991 på noe sikt. Fornøyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.9 Elektrisk

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2022, dokument datert 09.05.2022 og for mindre elektriske arbeider utført i 2019, dokument datert 19.03.2019.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er i tillegg montert ett mindre sikringsskap i benkeskap i kjøkken, fra ukjent år.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet i vegg i kjøkken er montert nytt i 2022.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppført ny i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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 bygningsakkyndig 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.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte erklæringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad, dampstyrt. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Badene i gården ble oppført nye etter brann i ca 1991, senere uttaler tidligere eier i sitt Egenerklæringsskjema, datert 14.09.2020.</p> <p>Spørsmål 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, gjennom Membranspesialisten AS.</p> <p>Redegjør for hva som er gjort og når: (Tidligere eiers svar) Hele badet ble totalrenovert i april 2015, membran lagt av Membranspesialisten AS og teknisk godkjenning utført av SINTEF.</p> <p>Spørsmål 2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? (Tidligere eiers svar) Ja, lagt av Membranspesialisten AS.</p> <p>Uttalelser gjennom tidligere eiers Egenerklæringsskjema fra 2020 ved at «hele badet ble totalrenovert i 2015» er lagt til grunn ved vurdering av gjenstående forventet levetid for dagens bad. Det stilles riktignok en viss usikkerhet rundt spørsmål om gulvsluk og vannlås ble montert nytt i 2015, noe som kommer uklart frem i tidligere eiers Egenerklæringsskjema referert over. Det er ikke fremvist annen dokumentasjon på at dette ble utført.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) tilfredstiller krav til 1:100 fall.</p> <p>Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,8 cm.</p> <p>Fugemasse mellom gulvfliser i badet er stedvis preget av antatt kalkutslag, ukjent årsak.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på bompuss under to gulvfliser.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra ukjent år.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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

Tidligere eier opplyser at membran/tettesjikt og gulvsluk er montert nytt i 2015 gjennom Membranspesialisten AS.

Klemring og tettesjikt/membran i gulvsluk i badet var ikke mulig og besiktige på grunn av overdekning.

TG-1 er satt med forutsetning av at uttalelser fra tidligere eier er riktig, ved at gulvsluk er montert nytt i 2015.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på heltre benkeplate/arbeidsbenk med underliggende hylleløsning og avsatt plass med opplegg for vaskemaskin. Speilskap med overliggende lyslist over benkeplate. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

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

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------



**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom dampstyrt avtrekksvifte 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 mot 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 er fremvist faktura fra Membranspesialisten AS for legging av Protan sveisemembran under påstøp på gulv, datert 30.12.2015, samt kontrollskjema for membran.

Forøvrig ble det ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2015.

**6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

**Oppsummering av øvrig**

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

**6.13 Øvrig: Vegger**

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,62 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør fra 2024 montert i eldre dørramme fra ukjent år. Dørbladet er montert etter undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.

Malt fløydør mellom stue og soverom med glassfelt fra antatt ca 2015.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fløydør mellom stue og soverom er vanskelig å lukke.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, noe dårlig festet til vegg.

4 frittstående garderober i soverom.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

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

## 6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant