

# Sverdrups gate 23

## 0559 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 93 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 103 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 93 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/revirenten 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/27949>

### 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 rapportsammendraget. 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 (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (stort), kjøkken og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (lite).

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 prisestimat på utbedringskostnader 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 at vinduer fra 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Dels skjult elektrisk anlegg.

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

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2020, i henhold til eier.  
Elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2020 og i vesentlig grad fra ca 2004 bad.  
Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra 2020.

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 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 for elektrisk arbeid utført i leiligheten «Påbegynt installasjon 14.09.2020, ferdigstilt installasjon ikke datert» dokument datert 05.03.2025, nevnt i arbeidsbeskrivelsen er nytt anlegg i kjøkken, nye jordfeilautomater i sikringsskap, varmekabler i entre, elektrisk avtrekksvifte i bad og diverse nye stikkontakter og lampepunkter i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999 og at jordingskabel montert i hjelpesluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2020. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i entre med innvendig klaffventil.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

---

### Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme, foringsplater og vinduslister utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til hovedsluk eller hjelpesluk.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt motfall til hovedsluk/hjelpesluk utenfor dusjsone, stedvis sprekke- og rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og slagskader i to veggfliser.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få plassert riktig ned i gulvsluket for å oppnå tetthet mellom vannlås og gulvsuk for å unngå lukt fra felles avløpsopplegg. Eier opplyser at spillvannslukt fra felles avløpsopplegg aldri har vært noe problem i deres eier periode.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

### Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet og at tilstøtende vegg mellom dusjbatteri og ett soverom (lite) er påført gipsplater utenpå teglvegg.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fukt i vegger i dusjsone og i nedre del av yttervegg lokalt utenfor dusjvegg.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke- og rissdannelse i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i entre, samt registrert bompuss under en gulvflis i entre.

## Øvrig: Tak

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal mindre skade på himling i åpent kjøkken hvor underliggende duk har løsnet fra underlag samt mindre skade i overliggende plate/rabitzpuss, ukjent årsak.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.2.2025

Rapportdato  
8.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Cecilia Natalia Valenzuela Guevara

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTENESTER



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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: Sverdrups gate 23, 0559 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 228      Bruksnr: 449      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 5      Leilighetsnr:

Byggeår: 1895  
Bolitgype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.  
Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Sverdrups 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 mot gate og bakgård, samt slemmet og malt teglstein på en åpen gavlvegg. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt takstein. Taket ble ikke besikttet på befaringdag. Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning. Fasade mot gate og bakgård er rehabilitert i 2020 og gavlvegg i 2021. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

## 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                   | 93        | 90        | 3        | Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue, gang, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong og baktrapp. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>93</b> | <b>90</b> | <b>3</b> |  |                   |

## Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 93         | 93                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| Kjeller                     | 10         | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>103</b> | <b>93</b>                  | <b>10</b>                   | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 10,4 m<sup>2</sup> og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang som deles med nabo (ikke arealberegnet).



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| Type   | Balkong     |
|--|-------------|
| Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 4,4 m2.<br>Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?<br><br>Balkongen er oppført ny i ca 2015.   | Ja          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?  | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?  | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?  | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>   | <b>TG-1</b> |
| <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.</p> <p>Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.</p> <p>Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| 2-lags isolerglass vindu fra 1991 mot gate og 1999 mot bakgård.  |             |
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i fløy balkongdør.   |             |
| Luftespalte er montert i vindusrammer mot gate.  |             |
| Dør mot fellesareal hovedrapport er brann- og lydklassifisert (BD30 og dB35) med sikkerhetslås.  |             |
| Dør mot fellesareal baktrapp er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30).   |             |
| 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?  | 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> |
| <p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.  |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
 Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Åpent kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (stort), kjøkken og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (lite).

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 prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|  |      |
|--|------|
| Type pipe  | Tegl |
| <p>Pipeløp i kjøkken er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2021, samt at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med ny glidestøp i 2021, i henhold til styret i borettslaget.</p> |      |
| Er det montert ildsted?  | Ja   |
| Type ildsted   | Peis |
| <p>Peisovn i stue.<br/>         Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.<br/>         Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.</p>            |      |
| 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  |

Pipeløp i kjøkken er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2021, samt at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med ny glidestøp i 2021, i henhold til styret i borettslaget.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og to sider i soverom tilstøtende til peisovnen.

Pipemur i kjøkken har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap som del av kjøkkeninnredningen og kan derfor ikke besiktiges. Pipemur i stue og gang tilstøtende til pipeløp i kjøkken kan besiktiges. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra stedvis noe bompuss og enkelte mindre sprekkrissdannelse i pussjikt av pipemur i soverom.

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 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

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2020.

Lysgrå, glattlakkerte fronter fra Bulthaup kjøkken med antatt trykk laminat benkeplate samt lys, stein benkeplate på kjøkkenøy. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Utført rørkasse montert mot vegg over benk i ca 60 cm høyde, forblendet med lys, stein plate i front og topp.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap og venskap. Hvitevarer av høy standard.

Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.

Det er montert avløpspumpe på avløpsvann fra kjøkken, plassert i benkeskap. Det ble registrert forholdsvis høy lyd når pumpen er i drift.

Rørføringer av vann og avløp samt elektriske kabelføringer er i stor grad montert i gulv i kjøkken og entre fra opprinnelig kjøkkenopplegg i dagens soverom (lite).

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 plasmafilter som nedsug i platetopp, fra 2020.

### Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredsstillende nedsug i platetopp.

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?   | Ikke kontrollert |
| <p>Forholdet er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen.</p> <p>Kjøkken er flyttet i 2020, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, opprinnelig entre/gang er inndelt i dagens entre, bod og gang ved oppføring av lettvegger i 2020.</p> <p>Eier opplyser at styret i borettslaget ble informert i forkant av flytting av kjøkken og underveis i prosessen og hadde ingen innvendinger i forbindelse med bruksendringen av leiligheten.</p> <p>Flytting av kjøkken eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.</p> |                  |
| 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              |
| <p>Sverdrups gate 23 - Oppføring av Våningshus, datert 08.03.1895.</p> <p>Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 27.10.2016.</p> <p>Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 3 skorsteiner). Datert 27.09.2021.</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 innkjøpt nytt i 2025.</p> <p>To røykvarslere fra ca 2020.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.</p>  |                  |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?   | Nei              |

## 6.7 Avløpsrør

|   |        |
|---|--------|
| Type avløpsrør  | Plast  |
| <p>Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.</p> <p>Antatt felles plast avløpsopplegg.</p>  |        |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ja     |
| <p>Felles avløpsopplegg fra ukjent år.</p> <p>Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2004 i bad og 2020 i kjøkken.</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? Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg Kobber, Plast

Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra noe kobberør benyttet i rørkasse i forbindelse med samlestock i vegg i ett soverom (lite), samt synlig rørføring til klosett ført ut av rørkasse i bad. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles varmtvannsberedere i kjeller 2 x 300 liter fra 2009. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2004 i bad og 2020 til kjøkken. Kobberør i leiligheten fra ukjent år.

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Leiligheten er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i ett soverom med hovedstoppekraner og Aquastop på kaldt- og varmtvannsinnetak. Det er i tillegg montert Waterguard med sensorsløfe i området rundt samlestocken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

Det antas at deler av kobberør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Type anlegg  | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | 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 i leiligheten.  
Dels skjult elektrisk anlegg.

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

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2020, i henhold til eier.  
Elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2020 og i vesentlig grad fra ca 2004 bad.  
Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra 2020.

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 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 for elektrisk arbeid utført i leiligheten «Påbegynt installasjon 14.09.2020, ferdigstilt installasjon ikke datert» dokument datert 05.03.2025, nevnt i arbeidsbeskrivelsen er nytt anlegg i kjøkken, nye jordfeilautomater i sikringsskap, varmekabler i entre, elektrisk avtrekksvifte i bad og diverse nye stikkontakter og lampepunkter i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999 og at jordingskabel montert i hjelpesluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2020. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i entre med innvendig klaffventil.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.



## Overflate

|   |   |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate  |   |
| Fliser på gulv og vegger.   |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja  |
| Badet ble ble rehabilitert i ca 2004 med bl.a nytt rustfritt hovedsluk og plast hjelpesluk. |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Ja  |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                  | Ja  |
| 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) |

## Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme, foringsplater og vinduslister utført i malt trevirke.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til hovedsluk eller hjelpesluk.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt motfall til hovedsluk/hjelpesluk utenfor dusjsone, stedvis sprekk- og rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og slagskader i to veggfliser.

## Membran, tettesjikt og sluk

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?   | Nei                   |
| Type sluk   | Plast, Rustfritt stål |
| Rustfritt stål hovedsluk med klemring for foliemembran som gulvsuk i dusjsone, samt plast hjelpesluk med klemring utenfor dusjsone. |                       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?   | Nei                   |

|  |     |
|--|-----|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Ja  |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja  |

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20–25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få plassert riktig ned i gulvsluket for å oppnå tetthet mellom vannlås og gulvsuk for å unngå lukt fra felles avløpsopplegg. Eier opplyser at spillvannslukt fra felles avløpsopplegg aldri har vært noe problem i deres eier periode.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Heldekkende porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant (2021). To veggmontert høyskap (2021). Klosett (2019). Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass (2025) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2025). Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Rørføring på avløprør mellom klosett og rørkasse er ikke utført i henhold til forventet faglig standard, hva gjelder innsnevring i dimensjon på avløpsrøret fra 110 mm til 90 mm, en ikke faglig utført sammenføring av rørdeler, samt måten 110 mm avløpsopplegg er montert ut av rørkasse dels i gulvsjikt. Det ble ikke registrert lekkasje på avløpsrøret mellom klosett og rørkasse.

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

#### Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet og at tilstøtende vegg mellom dusjbatteri og ett soverom (lite) er påført gipsplater utenpå teglvegg.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fukt i vegger i dusjsone og i nedre del av yttervegg lokalt utenfor dusjvegg.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

#### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.

## 6.12 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Fliser i entre, bad og bod, malt tregulv i ett soverom, forøvrig lakkert tregulv.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i entre, samt registrert bompuss under en gulvflis i entre.

## 6.13 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i ett soverom, forøvrig malt plater/mur.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.14 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malt rabbitpuss med rosett og stukkatur i stue, malt duk med rosett og stukkatur i åpent kjøkken, forøvrig malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,03 m.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på lokal mindre skade på himling i åpent kjøkken hvor underliggende duk har løsnet fra underlag samt mindre skade i overliggende plate/rabbitpuss, ukjent årsak.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Grå, lakkert fløydør med glassfelt mellom entre og soverom fra 2020.  
Dels platebelagt, malt fyllingdør som fløydør mellom stue og gang fra byggeår. Døren er preget av aldring og bruksslitasje.  
Forøvrig malte/lakkerte profilerte dører fra ukjent år.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner. Talefunksjonen til dørtelefonen fungerte ikke på befaringsdag.  
Frittstående garderobeskap i ett soverom. Garderobeskapene har ikke dørfronter.  
Integrert garderobeskap i entre, fra 2020.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant